

**„Modernes Wohnerlebnis mit Stil – Gartenwohnung mit
außergewöhnlicher Küche und luxuriösem Bad“ |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24070

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,28 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,63 m ²
Keller:	2,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	170,66 €
USt.:	17,07 €

Ihr Ansprechpartner

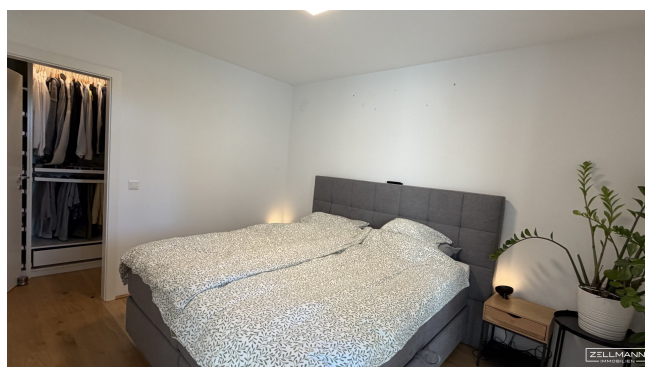


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

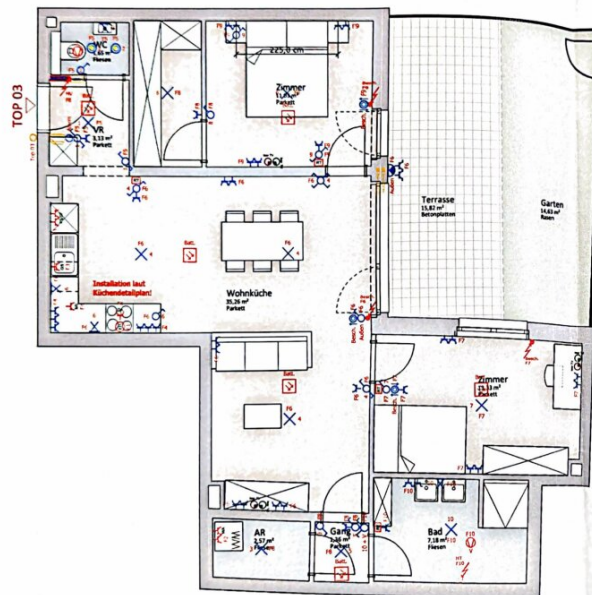






LEBENSLUST LIESING

VERMARKTUNGSPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS



	Aufbauleuchte Wand		Ausschalter
	Deckenauslass		E-Herd
	Einbauspöt rund		Elektroanschluss
	Etagerenruffaster		Gegensprechanlage
	Jalousieschalter		Kreuzschalter
	Leerdose		Multimedia - Verteiler
	Raumthermostat		Serieschalter
	Steckdose		Steckdose 2-fach
	Steckdose 3-fach		Steckdose Dampfzug
	Steckdose Geschirrspüler		Steckdose Mikrowelle
	Unterverteilung		Ventilator
	Wandauslass		Wechselschalter
	Rauchmelder mit Batterie		Auslass 180cm
	Auslass 40cm		Betondose 2f.
	Betondose 7cm		Kühl/Gefrier-Kombi
	mit Deckel 2fach		WA 2fach
	2x Multimedia 2x Schuko		2x Multimedia 4x Schuko



Zimmer	11,03 m²
Zimmer	13,33 m²
Wohnküche	35,26 m²
WC	1,65 m²
VR	3,13 m²
SR	4,56 m²
Gang	1,36 m²
Bad	7,18 m²
AR	2,57 m²
	80,06 m²
Terrasse	15,82 m²
Garten	14,63 m²
	30,45 m²

PLANUNG VORBEHALTLICH BEHÖRDENZUSTIMMUNG |
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.

0 1 2 3 4 5

LAGEPLAN
PLANVERFASSTER
RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS
Rustler Baumanagement GmbH
STAND: OKT 2019 RFR/RTTR-PV/IAH

Objektbeschreibung

? neuwertige Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten

Großzügige Gartenwohnung mit Designküche und luxuriösem Badezimmer

Aufmerksamkeit – Ein Zuhause mit Charakter

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung verbindet moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine Ausstattung auf höchstem Niveau. Helle, weitläufige Räume, eine elegante Linienführung und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenflächen schaffen ein Wohnerlebnis, das in Liesing seinesgleichen sucht.

Die große Südterrasse mit angrenzendem Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie – hier entsteht ein Rückzugsort, der Ruhe und Lebensqualität vereint.

Relevanz – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Der Standort überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und die gleichzeitig hervorragende Anbindung an das urbane Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Wohnprojekt „**Lebenslust Liesing**“ steht für zeitgemäßes Wohnen in bester Wiener Wohnlage – ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Qualität und Nachhaltigkeit schätzen.

Klarheit – Die Fakten im Überblick

Wohnfläche

Terrasse

Garten

Kellerabteil

Baujahr

Energieeffizienz

Heizung

Lift

Zustand

Betriebskosten

Argumente – Wert, Qualität und Ausstattung

Die Wohnung wurde mit **hochwertigsten Materialien und durchdachten Details** errichtet – jede Komponente trägt zur stilvollen Gesamtwirkung bei.

? Küche

Das Herzstück der Wohnung bildet die **äußerst große, modern und hochwertig ausgestattete Küche** – ein repräsentativer Raum mit klarer Formensprache und Premium-Ausstattung.

Sie bietet großzügige Arbeitsflächen, hochwertige Geräte, durchdachte Stauraumlösungen und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Diese Küche steht nicht nur für Funktionalität, sondern für ein Wohngefühl, das Genuss und Design vereint.

? Badezimmer

Das sehr große, mondäne Badezimmer beeindruckt durch **edle Oberflächen und eine geräumige, barrierefreie Dusche** mit Glasabtrennung.

Die Ausstattung umfasst:

- Design-Sanitärserie *Laufen Pro S*
- Armaturenlinie *Concept 100* und *Concept 200*
- Bodenbündige Dusche mit edler Armatur und Duschrinne
- Doppel Waschtisch in Komfortgröße
- Handtuchheizkörper in Weiß (60×150 cm)
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60×60 cm) in hellem, elegantem Farbton

? Weitere Ausstattungshighlights

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (60×60 cm) in Bad und WC
- 3-fach-Isolierverglasung mit außenliegenden Rollläden und Raffstores
- Elektrische Beschattung (Südseite)
- TV-, Telefon- und Multimediaverkabelung in allen Räumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Barrierefreier Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus

Differenzierung – Architektur & Nachhaltigkeit

Das Gebäude wurde in **Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem** errichtet, die Fassade in elegantem Weiß mit feiner Struktur ausgeführt. Hochwertige Materialien, energieeffiziente Haustechnik und eine klare architektonische Linie sorgen für Langlebigkeit und zeitlose Ästhetik. Die kleine Anlage umfasst 20 Eigentumswohnungen mit großzügigen Freiflächen – Terrassen, Loggien und Gärten.

Emotion – Ein Ort zum Ankommen

Die großzügige Wohnküche lädt zum Kochen, Genießen und Verweilen ein. Das edle Badezimmer vermittelt Hotelcharakter im eigenen Zuhause.

Der Übergang in den privaten Garten bringt Ruhe und Natur in den Alltag.
Hier wohnt man nicht – man lebt.

Nutzen – Wertbeständigkeit und Sicherheit

Diese Immobilie steht für nachhaltige Bauweise, Qualität bis ins Detail und langfristigen Werterhalt. Sie ist gleichermaßen eine **solide Anlage** wie auch ein **repräsentatives Zuhause** für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap