

**Genießen Sie die Einzigartigkeit, dieser individuellen
Immobilie in toller Lage! Provisionsfrei**



Liesingbach

Objektnummer: 1939/163388

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

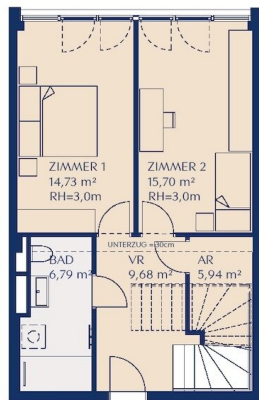


Mag. Ines Lirsch-Toifl

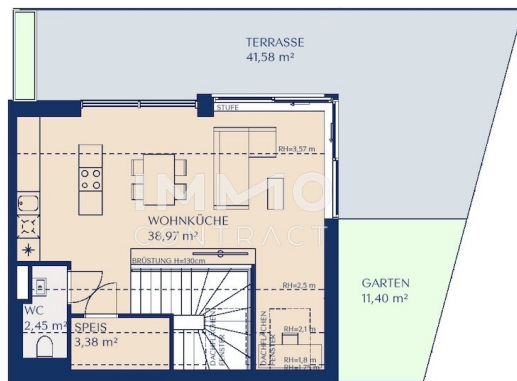
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





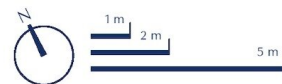


TOP 06
1. OG



DACHGESCHOSS

LAGE TOP 06 | HAUS C



Objektbeschreibung

Wenn aus Kleinem Großes entsteht

In den Mauern der historischen Modellbahnfabrik „Kleinbahn“ zwischen Rosenhügel und Liesingbach entsteht ein Ort, der Vergangenheit und Zukunft vereint – mit Raum für Ideen, Visionen und Lebensqualität. Das Projekt Loft.Rosenhügel steht für den Wandel: vom Produktionsstandort zur kreativen Kraftquelle. Hier verschmelzen Geschichte und Gestaltungsspielraum zu einem einzigartigen Lebens- und Arbeitsumfeld. Kreativer Freiraum trifft hier auf architektonischen Weitblick: Ob Atelier, Büro oder urbanes Zuhause – die großzügigen Flächen mit über 3 Meter Raumhöhe und weiten Fensterfronten laden Sonne, Luft und Inspiration ein. Die historische Gebäudestruktur bildet das Fundament, moderne Gestaltung bringt zeitgemäßen Komfort.

Wohnen, Arbeiten, Entwickeln – alles unter einem Dach

- Hochwertige Eigentumswohnungen: lichtdurchflutet, stilvoll und mit Geschichte auf einer Ebene
- Dachgeschoss-Maisonettwohnungen – für Menschen, die höher denken und wohnen wollen
- Büros und Gewerbeflächen mit Charakter – ideal für kreative Studios, Agenturen und freiberufliche Tätigkeiten

Ein Ort für Menschen mit Ideen. Loft.Rosenhügel ist etwas Besonderes! Es ist ein Ort für Macher:innen, Kreative, Visionär:innen und alle, die das Spezielle suchen. Hier wird nicht nur Raum geschaffen – hier entsteht eine Community, die Altem neues Leben einhaucht.

Das Projekt im Überblick:

- 10 exklusive Einheiten, davon 8 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen/Büros
- 1 – 4 Zimmer
- Raumhöhen von rund 3 Meter
- größere Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von Gärten und Terrassen
- Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen)
- 100 % Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie Verordnung
- Geplante Fertigstellung: Spätsommer 2027

Ausstattungs Highlights:

- Heizung und Warmwasserbereitung über eine zentrale Sole-/Wasser-Wärmepumpenanlage (Tiefenbohrungen)
- Fußbodenheizung und -temperierung

- Photovoltaikanlage für die Stromversorgung der Wärmepumpen und der Allgemeinbereiche
- 3-fach verglaste Fenster
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
- Parkettböden
- Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen
- Videogegegsprechanlage

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Universität <4.000m
 Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
 Bank <1.000m
 Post <2.000m
 Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap