

**LIVING IN '23: Mode vergeht, aber Qualität bleibt.**



**Objektnummer: 3951**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,46 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 38,46 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 15,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 83,91 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 8,39 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5



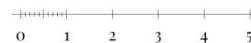




Hungereckstraße 46  
TOP 02 - EG



|            |                      |
|------------|----------------------|
| VORRAUM    | 3,00 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE  | 19,05 m <sup>2</sup> |
| BAD +WC    | 4,99 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER     | 11,42 m <sup>2</sup> |
| <hr/>      |                      |
| WOHNFLÄCHE | 38,46 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE   | 12,00 m <sup>2</sup> |
| GARTEN     | 15,81 m <sup>2</sup> |



# Objektbeschreibung

## Allgemeine Projektinformationen

In Wien Liesing entsteht derzeit ein modernes Wohnprojekt, das aufgrund seiner nachhaltigen und innovativen Konzeption zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. LIVING IN '23 ist eine hochwertig ausgestattete Wohnhausanlage, bestehend aus zwei Häusern mit je drei Wohngeschossen, die von einem renommierten Architekturbüro entworfen wurden und höchste Standards in Sachen Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllen. Geplant sind insgesamt 17 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die über ein gemeinsames Kellergeschoß mit hauseigener Garage, Technikräumen und einem Fahrrad- und Kinderwagenraum verfügen.

Die Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer auf einer Wohnfläche zwischen ca. 38,4 m<sup>2</sup> und 92,9 m<sup>2</sup>. Dabei punkten die 2-Zimmer Wohnungen mit optimalen Grundrissen und teilweise mit gemütlichen Freiflächen, die 3- und 4-Zimmer Wohnungen mit intelligenter Raumnutzung und attraktiven Außenflächen. Bei der Ausstattung wird besonderes Augenmerk auf die Verwendung von ökologischen Materialien wie Eichenparkettböden, Feinsteinfliesen, Markenprodukten im Sanitärbereich, sowie einem nachhaltigen Energiekonzept wertgelegt. Eine Wärmepumpe, PV-Anlage und Bauteilaktivierung zur Kühlung sind hier besonders hervorzuheben. Abgerundet wird das Konzept durch modernste Smarthome-Ausstattung, die auf Wunsch installiert werden kann. Sämtliche Fenster werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz (Rollläden) ausgeführt. **Der Baubeginn erfolgt im IV. Quartal 2024, die Fertigstellung ist im IV. Quartal 2025 geplant.**

Besuchen Sie uns auch auf unserer **Projekthomepage** <https://living-in23.at/> auf der Sie alle Grundrisse, Preise und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erwarten.

## Raumaufteilung Top 2, Haus 2

Die kompakt konzipierte 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im hofseitig gelegenen Haus 2 und bietet insgesamt ca. 38,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, Vorzimmer und einem Bad mit WC. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> der alle Räume zentral erschließt. Linker Hand erreichen Sie das Badezimmer mit bodenebener Dusche, einem WC, dem Waschtisch, sowie einem Waschmaschinenanschluss. Vom Vorzimmer gelangen Sie rechts zur Wohnküche mit ca. 19,05 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse im Ausmaß von ca. 12 m<sup>2</sup>, die in einen gemütlichen Gartenbereich im Ausmaß von ca. 15,81 m<sup>2</sup> mündet. Gerade aus vom Vorraum finden Sie das Schlafzimmer mit ca. 11,42 m<sup>2</sup>, das ebenso einen Zugang zur westseitigen Terrasse und dem Garten bietet. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. **Ein PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 30.000,-- zusätzlich erworben werden.**

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

## Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap