# LIVING IN ‘23: Mode vergeht, aber Qualität bleibt.

**Objektnummer: 3949**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,45 m² |
| **Nutzfläche:** | 74,45 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 34,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 525.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 162,44 € |
| **USt.:** | 16,24 € |

**Provisionsangabe:**

18.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

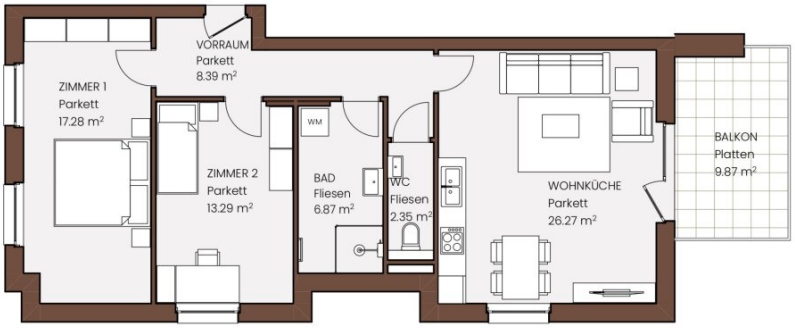
**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

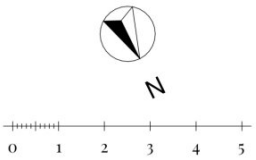
IMMOBILIEN
FUNK

LIVING IN twenty-three

Hungereckstraße 48
TOP 06 - 1. STOCK




| | |
|---|---|
| VORRAUM | 8,39 m² |
| WOHNKÜCHE | 26,27 m² |
| WC | 2,35 m² |
| BAD | 6,87 m² |
| ZIMMER 1 | 17,28 m² |
| ZIMMER 2 | 13,29 m² |
| WOHNFLÄCHE | 74,45 m² |
| BALKON | 9,87 m² |




www.living-in23.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

IMMOBILIEN FUNK

# 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 m² und 92,9 m². 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 Augenmerkt 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 6, Haus 1

Diese effizient konzipierte 3-Zimmer-Wohnung Top 3 befindet sich im 01. Obergeschoß des vorderen Hauses 1 und bietet insgesamt ca. 74,45 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, WC und Vorzimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 8,39 m² der alle Räume zentral erschließt. Rechter Hand finden Sie das erste Zimmer im Ausmaß von ca. 17,28 m². Gerade aus vom Vorzimmer erreichen Sie das zweite Schlafzimmer mit ca. 13,29 m². Angrenzend finden Sie das Badezimmer im Ausmaß von ca. 6,87 m², mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss. Neben dem Bad finden Sie das WC mit Handwaschbecken. Rechter Hand vom Vorzimmer gelangen Sie weiter geradeaus zur lichtdurchfluteten Wohnküche mit ca. 26,27 m² mit Zugang zum gemütlichen Balkon im Ausmaß von ca. 9,87 m². Der Wohnung ist ein großes 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 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