

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



**Objektnummer: 3944**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## 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>	67,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,29 €
<b>USt.:</b>	14,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.124,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

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

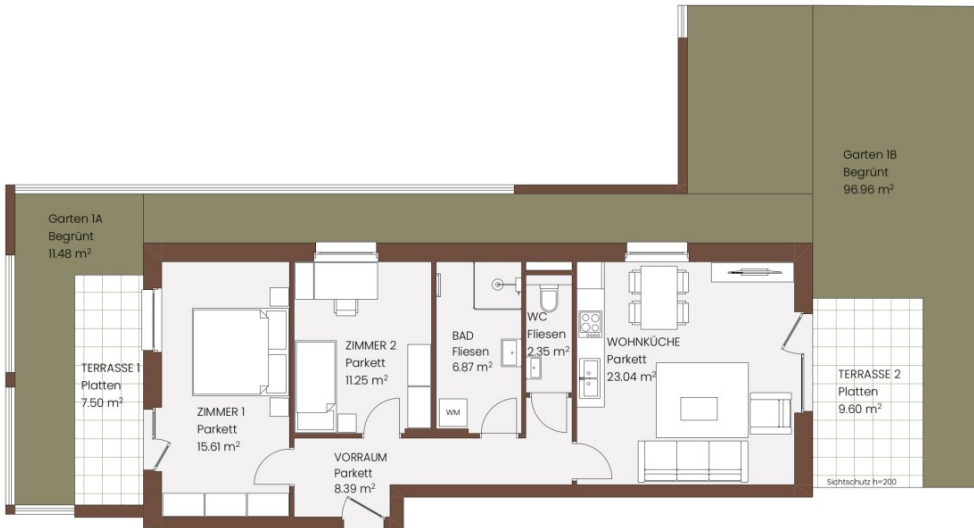




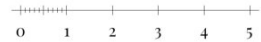


LIVING IN  
*Twenty-three*

Hungereckstraße 48  
TOP 01 - EG



VORRAUM	8,39 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	23,04 m <sup>2</sup>
WC	2,35 m <sup>2</sup>
BAD	6,87 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	15,61 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,25 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	67,51 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	7,50 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	9,60 m <sup>2</sup>
GARTEN	108,44 m <sup>2</sup>



[www.living-in23.at](http://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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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 I. Quartal 2025, die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2026 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 1, Haus 1

Diese durchdacht geplante Wohnung Top 1 befindet sich im Gartengeschoß des vorderen Hauses 1 und bietet insgesamt ca. 67,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, WC und Vorzimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 8,39 m<sup>2</sup> der alle Räume zentral erschließt. Linker Hand erreichen Sie das erste Zimmer im Ausmaß von ca. 15,61 m<sup>2</sup>, das ebenso einen Zugang zum Garten, über eine Terrasse im Ausmaß von ca. 7,50 m<sup>2</sup>, bietet. Gerade aus vom Vorzimmer finden Sie das zweite Schlafzimmer mit ca. 11,25 m<sup>2</sup>. Angrenzend erreichen Sie das Badezimmer im Ausmaß von ca. 6,87 m<sup>2</sup>, mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss. Neben dem Badezimmer finden Sie das WC mit Handwaschbecken. Rechter Hand vom Vorzimmer gelangen Sie gerade aus zur lichtdurchfluteten Wohnküche mit ca. 23,04 m<sup>2</sup> mit Zugang zur zweiten Terrasse mit ca. 9,60 m<sup>2</sup>, die sich zum großzügig angelegten Gartenbereich im Ausmaß von 96,96 m<sup>2</sup> öffnet. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. **Ein PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 30.000,-- zusätzlich erworben werden.**

**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](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.