

**Eleganter Luxus in 1230 Wien: 9 Zimmer, 293m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche, Garten, Garage und mehr!**



**Objektnummer: 59280**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	293,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaufpreis:</b>	2.199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien









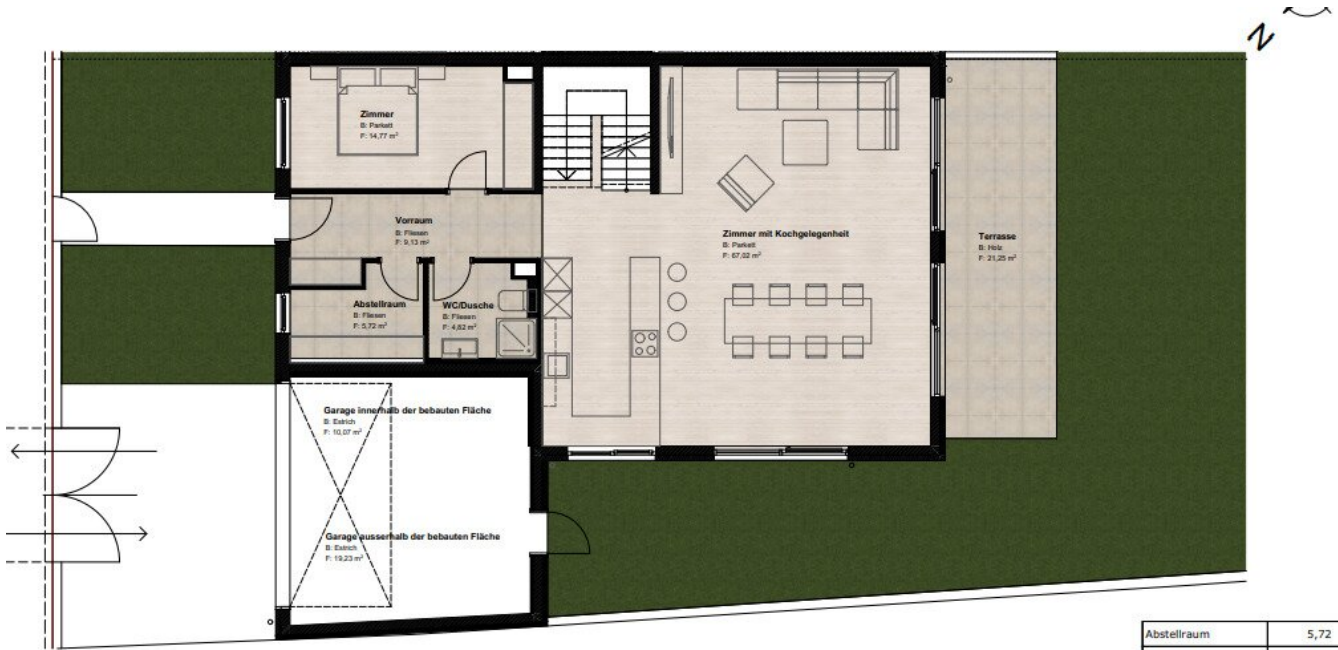




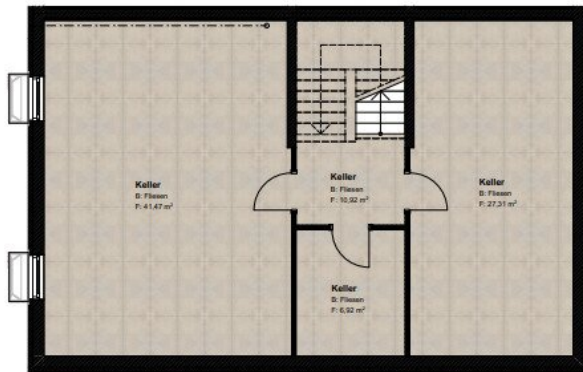








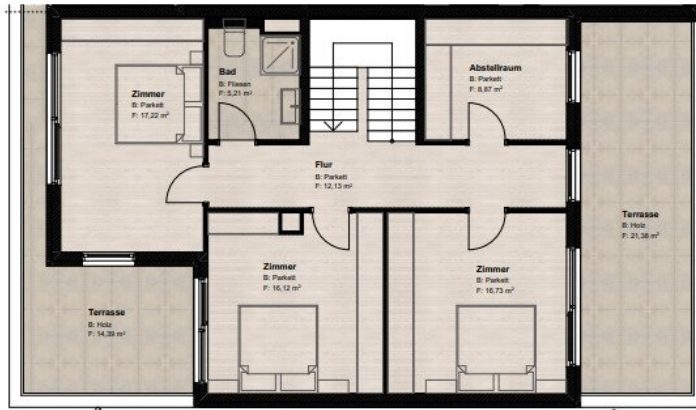
Erdgeschoss



Kellergeschoss

Abstellraum	5,72
Vorraum	9,13
WC/Dusche	4,82
Zimmer	14,77
Zimmer mit Kochgelegenheit	67,02
Abstellraum	3,93
Abstellraum	4,58
Bad	6,63
Bad	10,03
Flur	10,82
Zimmer	15,29
Zimmer	18,53
Zimmer	21,32
Zimmer	24,94
Abstellraum	8,87
Bad	5,21
Flur	12,13
Zimmer	16,12
Zimmer	16,73
Zimmer	17,22
<b>293,81 m²</b>	

M 1:100



2. Geschoss



1. Geschoss

Abstellraum	5,72
Vorraum	9,13
WC/Dusche	4,82
Zimmer	14,77
Zimmer mit Kochgelegenheit	67,02
Abstellraum	3,93
Abstellraum	4,58
Bad	6,63
Bad	10,03
Flur	10,82
Zimmer	15,29
Zimmer	18,53
Zimmer	21,32
Zimmer	24,94
Abstellraum	8,87
Bad	5,21
Flur	12,13
Zimmer	16,12
Zimmer	16,73
Zimmer	17,22
<b>293,81 m<sup>2</sup></b>	

M 1:100

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine einzigartige Immobilie mit 9 Zimmern und einer Gesamtfläche von ca. 466m<sup>2</sup> an der Grenze zwischen 13. und 23 Bezirk in der Wittgensteinstraße.

Dieses beeindruckende Haus bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von ca. 293m<sup>2</sup> und 9 Zimmer. Es ist mit einem Garten, 2 Balkonen, 3 Terrassen, einer Garage mit 2 Stellplätzen, 4 WCs und 4 Bädern ausgestattet, beheizt wird über Luftwärmepumpe.

### Räumlichkeiten: Haus 1

- **Wohnnutzfläche: ca. 293m<sup>2</sup> auf 3 Etagen**
- **Balkon/Terrassen: ca. 74m<sup>2</sup>**
- **Nebennutzfläche: ca. 115m<sup>2</sup>**
- **Garten: ca. 270m<sup>2</sup>**

(siehe Verkaufsplan)

### Fertigstellung/Zustand:

Die Immobilie befindet sich gerade im Bau. Die voraussichtliche Fertigstellung ist mit Ende des 1. Quartals 2025 geplant. Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Fliesen, Parkett und Sanitärausstattung kann der neue Eigentümer somit selbst wählen und verbauen lassen.

### Lage:

Die Liegenschaft ist in der Wittgensteinstraße gelegen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Villen und großen Einfamilienhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für schnelle und bequeme Verbindungen in die umliegende Stadt und in alle anderen Teile Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

### Preis:

Der **Preis** für Haus 1 beträgt **€ 2.199.000.- (belagsfertig)**

Vertragserrichtung und Abwicklung: ENGINDEINIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH,  
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap