

OBJEKT  
60710

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## DACHWOHNUNG | 4 ZIMMER | 2 TERRASSEN | ERSTBEZUG

1230 WIEN, ÖSTERREICH  
ERLAAER STRASSE 150 / 13-14



## ECKDATEN

|                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  Wohnfläche    | 102,56 m²        |
|  Keller        | 6,26 m²          |
|  Zimmer        | 4                |
|  Bäder         | 2                |
|  WC            | 2                |
|  Abstellräume  | 1                |
|  Terrassen     | 2 / 45 m²        |
|  Möblierung    | nicht möbliert   |
|  Beziehbar     | 01.02.2026       |
|  Eigentumsform | Wohnungseigentum |
|  Stockwerk     | 1. DG            |
|  Zustand      | Erstbezug        |
|  Lift        | ja               |

## AUSSTATTUNG

|                                                                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  Boden:          | Fliesen, Parkett                               |
|  Fahrstuhl:      | Personenaufzug                                 |
|  Befeuerung:     | Luftwärmepumpe                                 |
|  Heizungsart:    | Fußbodenheizung                                |
|  Belüftung:      | Klimaanlage                                    |
|  Balkon:         | Südwestbalkon / -terrasse                      |
|  Fenster:        | Außenliegender Sonnenschutz                    |
|  WCs:            | Getrennte Toiletten                            |
|  Bad:            | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
|  Küche:          | Wohnküche / offene Küche                       |
|  Stellplatzart: | Garage                                         |

## KOSTEN

Kaufpreis 824.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf **B** 36,56 kWh/m²a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A+** 0,85

## DETAILBESCHREIBUNG

In einer ruhigen Seitengasse nahe der Triesterstraße entsteht ein durchdachtes Wohnprojekt mit insgesamt 16 hochwertigen Wohneinheiten sowie einem Geschäftslokal. Die Architektur gliedert sich in einen viergeschossigen Straßentrakt sowie einen dreigeschossigen Hoftrakt und vereint modernes Design mit hoher Wohnqualität.

Das Projekt richtet sich an Menschen mit hohen Ansprüchen, die Wert auf stilvolle Gestaltung, funktionale Grundrisse und persönlichen Freiraum legen. Besonderes Augenmerk wurde auf eine gehobene Ausstattung, eine optimale Raumaufteilung sowie barrierefreien Zugang gelegt.

Großzügige Gemeinschaftsflächen bieten ausreichend Platz für Fahrräder und Kinderwagen. Zudem stehen Kellerabteile sowie eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, ausgestattet mit Wallboxen, zur Verfügung.

Die Fertigstellung des Projekts ist für Sommer 2026 geplant.  
Optional besteht die Möglichkeit, die Wohnungen auch zu Anlegerkonditionen zu erwerben.

Die herrliche Dachwohnung erstreckt sich über ca. 103 m<sup>2</sup> auf einer Ebene. Ihnen stehen ein großzügiges Vorzimmer, ein Wohn- und Küchenbereich mit vorgelagerter Terrasse, ein Masterbedroom mit privatem Badezimmer und eigener Terrasse, zwei weitere Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein großer Wirtschaftsraum zur Verfügung.

## DIE LAGE

Liesing ist ein weitläufiger Bezirk mit Wohn- und Gewerbegebieten. Eines der architektonischen Highlights ist die in den 1970er-Jahren erbaute Wotrubakirche – ein eindrucksvolles, asymmetrisches Bauwerk. In den rustikalen Heuriger-Weinschenken der Gegend nahe dem Wienerwald, werden regionale Weine sowie Wiener Spezialitäten serviert. Ein weiterer kulinarischer Leckerbissen, den Liesing beheimatet, ist das Wiener Schokoladenmuseum – sicherlich einen Abstecher wert.

Wohnen in Liesing ist ein gelungener Mix aus Großstadt und ländlichem Raum. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend vorhanden – ein gutes Busnetzwerk bringt die Bewohner des Bezirks zu weiterführenden Linien wie der U6, Straßenbahnen sowie S-Bahnen. Viel Freude beim Erforschen der Gegend!

Aktuelle Nachrichten zum 23. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1230>

## LIESING

1230

Postleitzahl

23

Bezirk

rund 187.007

Einwohner



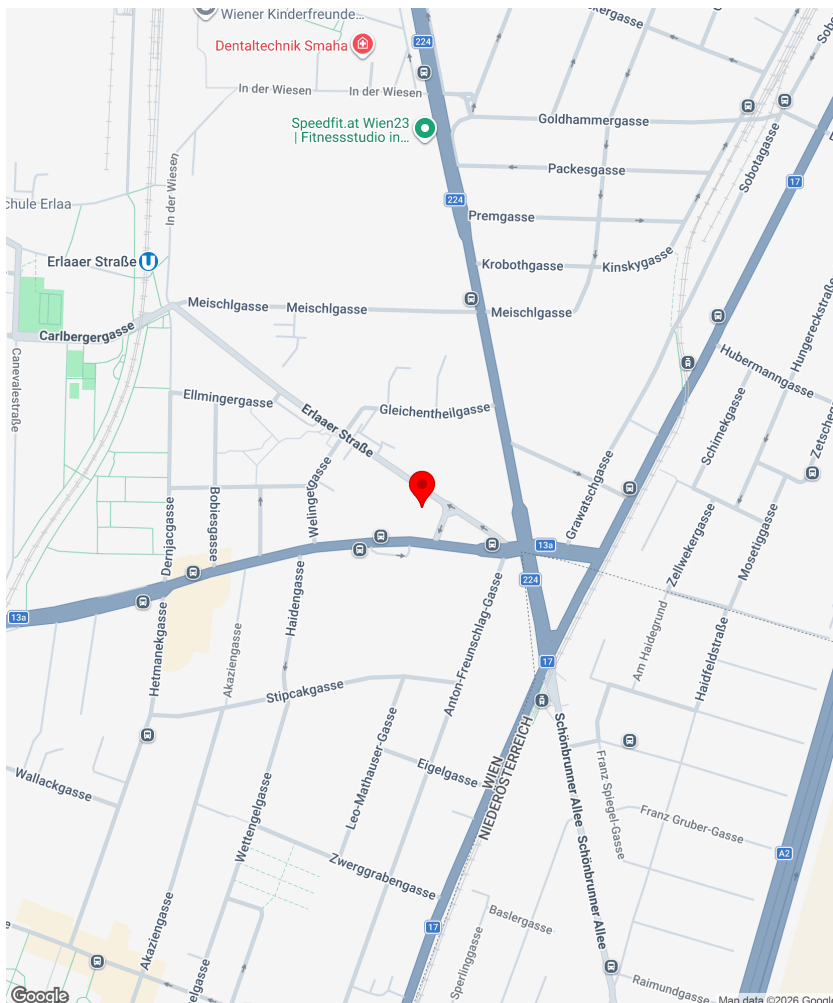
## MIKROLAGE

Das Wohnprojekt befindet sich im 23. Bezirk in einer ruhigen Seitengasse nahe der Triesterstraße und Altmannsdorfer Straße.

Der Standort ist durch seine exzellente Nähe an die U6-Station Erlaaer Straße sowie die Badner Bahn optimal an das Wiener Verkehrsnetz angeschlossen.

Die gepflegte Nachbarschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, Ärzten und Apotheken.

Die Westfield Shopping City Süd ist in wenigen Minuten erreichbar und verfügt über ein umfangreiches Angebot an Gastronomie, Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 150 m   |
| Apotheke    | 450 m   |
| Klinik      | 1.700 m |
| Krankenhaus | 1.700 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 625 m   |
| Kindergarten  | 200 m   |
| Universität   | 4.850 m |
| Höhere Schule | 3.250 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 275 m   |
| Bäckerei        | 1.375 m |
| Einkaufszentrum | 900 m   |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 425 m   |
| Bank        | 1.425 m |
| Post        | 1.350 m |
| Polizei     | 1.475 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 100 m   |
| U-Bahn            | 525 m   |
| Straßenbahn       | 2.650 m |
| Bahnhof           | 375 m   |
| Autobahnanschluss | 800 m   |

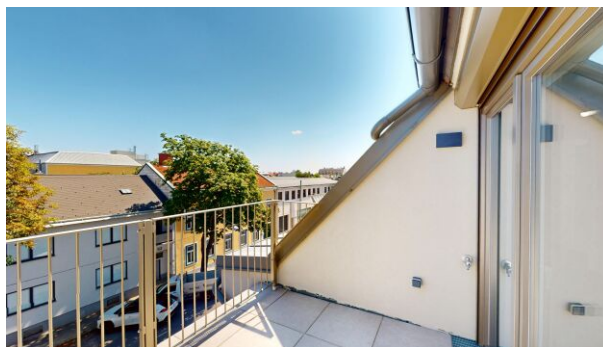
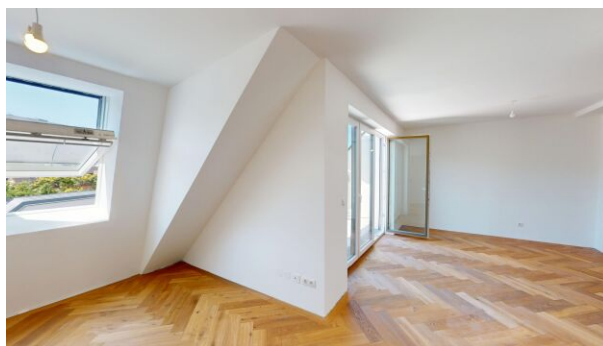
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



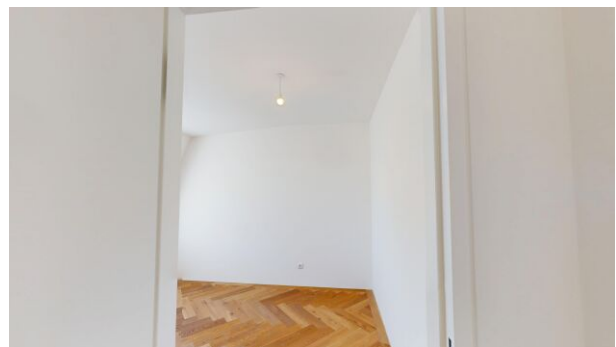
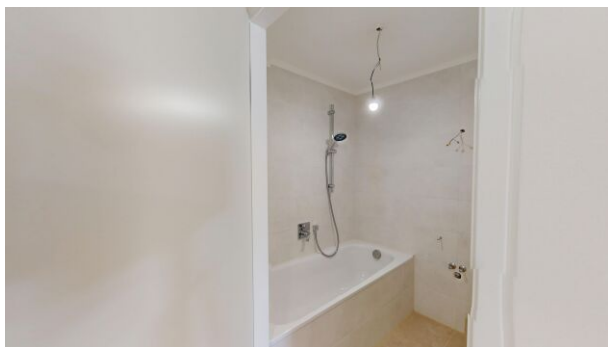
## ANSICHTEN



## ANSICHTEN

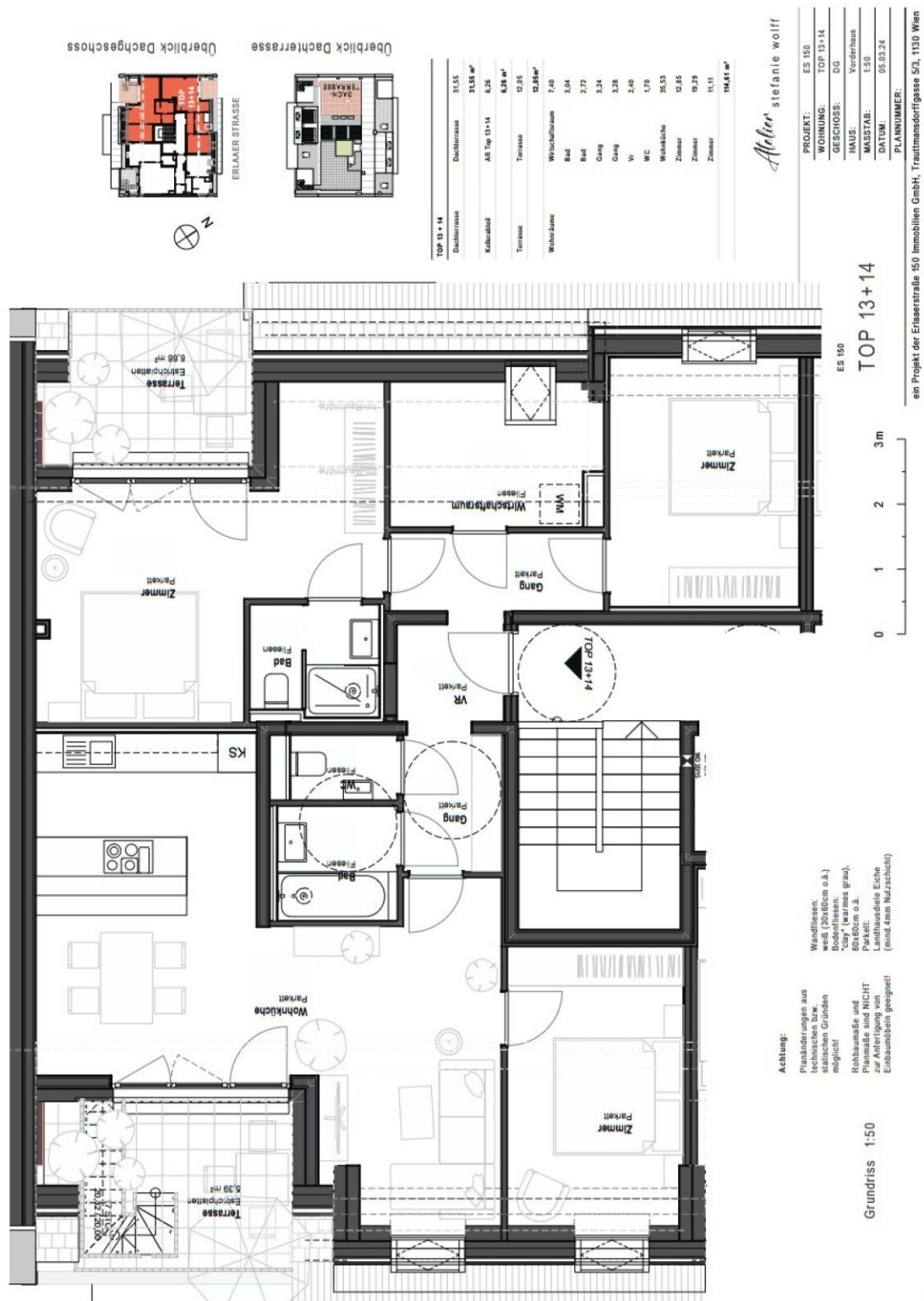


## ANSICHTEN





## PLAN



PLAN





#### KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073  
michael.schlaffer@akkadia.at  
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.