OBJEKT
57950

AKKADIA
IMMOBILIEN

HAUS IN RUHELAGE I EIGENGARTEN I ERSTBEZUG

1230 WIEN, ÖSTERREICH
MAURER LANGE GASSE 89 / HAUS 1



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	105,38 m²
Keller	40,65 m²
Zimmer	4
Bäder	2
WC	3
Abstellräume	1
Garagen	1
Gärten	1 / 210 m²
Balkone	1 / 3,14 m²
Terrassen	2 / 21,62 m²
Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	Sommer 2027
Eigentumsform	Wohnungseigentum geplant
Zustand	Erstbezug
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	995.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 09.09.2033
Heizwärmebedarf B 36,7 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

In exklusiver Lage in Mauer entsteht eine Wohnanlage für Menschen, die modernes Design und hohe Lebensqualität schätzen.

Das Neubauprojekt umfasst 3 hochwertige Eigentumswohnungen und drei Reihenhäuser.
Das innovative Architektur- und Wohnkonzept richtet sich an anspruchsvolle Personen, die Wert auf Abwechslung und individuellen Freiraum legen. Besonderes Augenmerk wurde auf erstklassige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung gelegt, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren.

Alle Einheiten bestechen durch Gärten, Balkone oder Terrassen in ruhiger Umgebung.
Für jede Einheit ist ein Eigengarten mit Strom und Wasseranschluß vorgesehen, mit der Möglichkeit einen Eigenen Pool und Poolhaus zu errichten.

Ein Garagenplatz im Hause kann für einen Kaufpreis von € 40.000,- erworben werden.

Der Baubeginn ist für Herbst 2025 geplant.

Das Reihenhaus in der Anlage erstreckt sich über drei Etagen plus Wohnkeller und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m².
Über einen Eingangsbereich gelangen Sie in das traumhafte Eigenheim. Hier stehen Ihnen ein Wohn-Küchenbereich, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, 3 Toiletten, ein Abstellraum und ein ausgebauter Keller zur Verfügung. Großzügige Außenflächen und ein Eigengarten sind ebenfalls vorhanden.

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

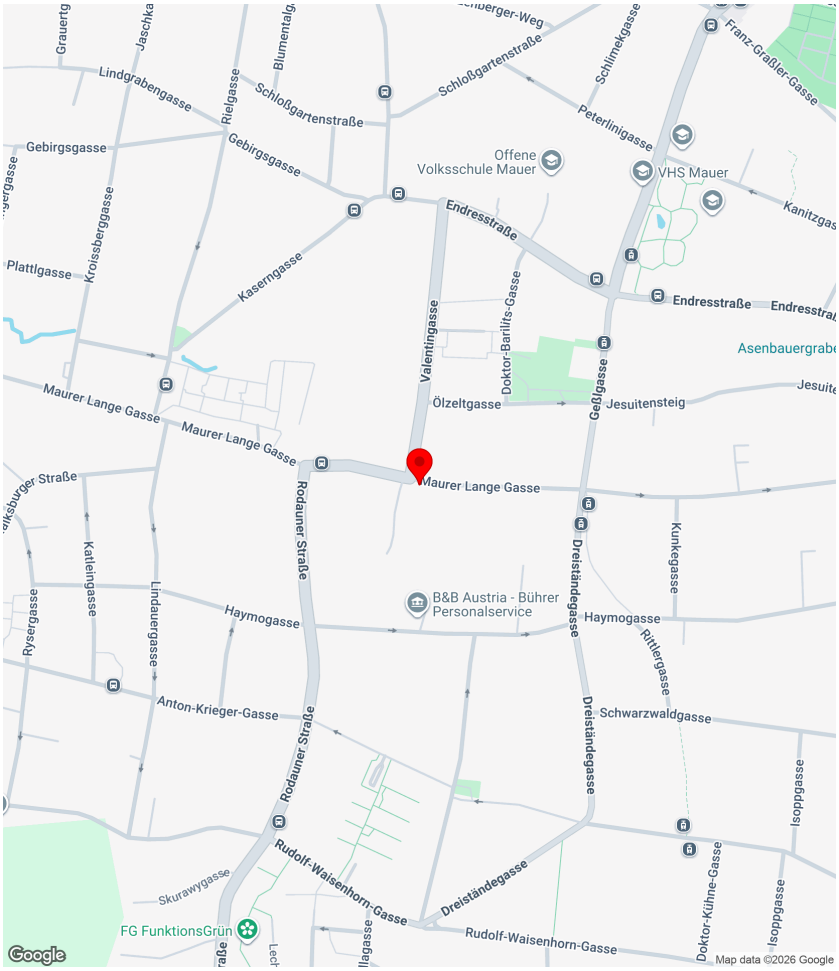
23
Bezirk

rund 187.007
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Inmitten von Mauer gelegen, befindet sich dieses Wohnbauprojekt in einer ruhigen Seitengasse und ist die perfekte Symbiose von urbanem Wohnen und grünem Erholungsraum.
Der Maurer Hauptplatz mit seinen Geschäften, Lokalen, Dienstleistungsunternehmen und Ärzten ist fußläufig erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden Sie ebenso verschiedene Kindergärten und Schulen.
Der Standort ist durch seine exzellente Nähe zur Straßenbahnlinien 60 optimal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnschlüsse leicht erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.850 m

Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	300 m
Universität	4.075 m
Höhere Schule	3.800 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	1.550 m

Sonstige

Geldautomat	425 m
Bank	425 m
Post	425 m
Polizei	1.850 m

Verkehr

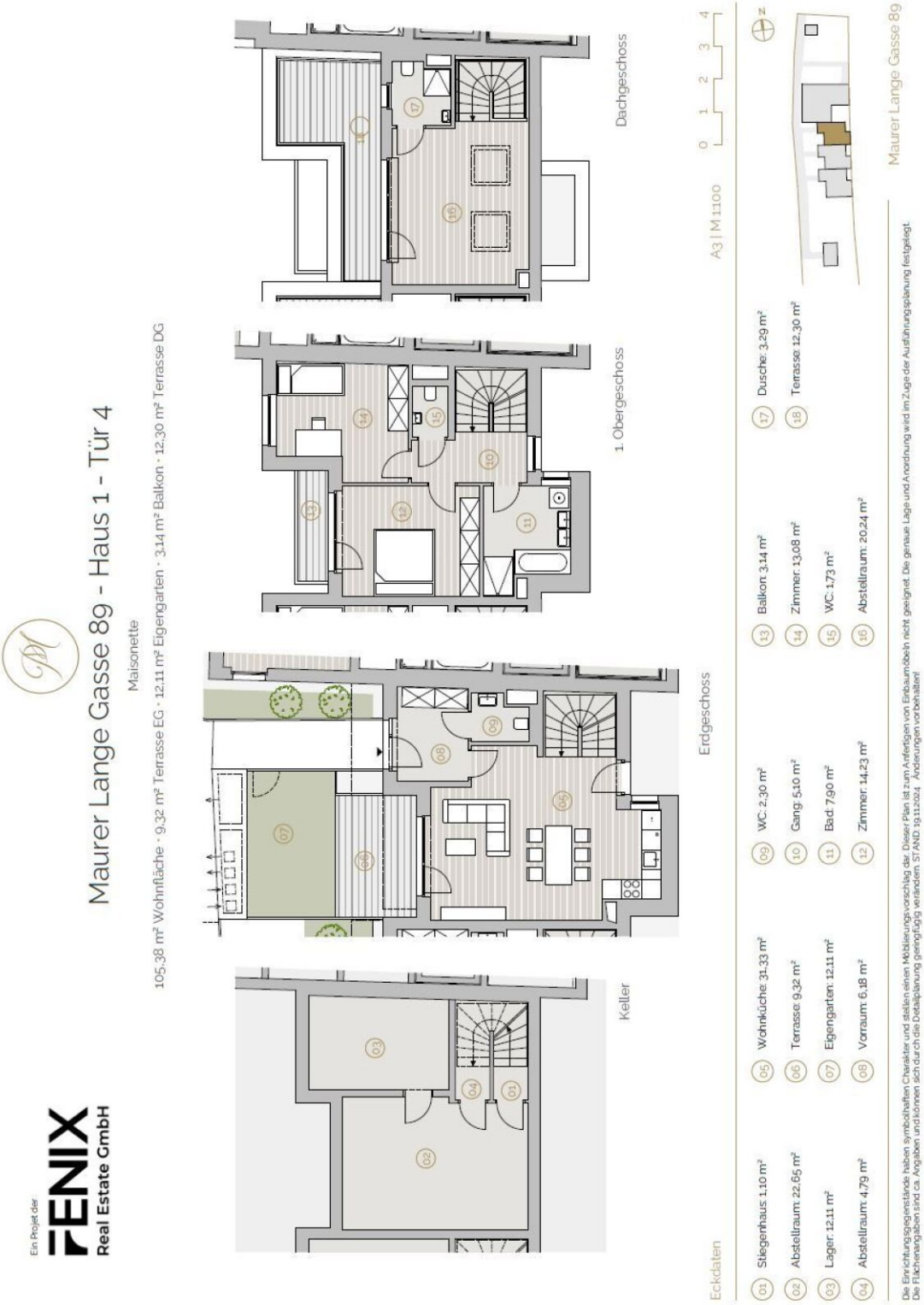
Bus	175 m
U-Bahn	3.800 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	1.025 m
Autobahnanschluss	4.050 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



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.