OBJEKT
62494

AKKADIA
IMMOBILIEN

CANAVESE - ERSTBEZUG-ORDINATION MIT FREIFLÄCHE | FLEXIBEL FÜR BÜRO ODER PRAXIS NUTZBAR – PROVISIONSFREI

1230 WIEN, ÖSTERREICH



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

Bürofläche	70,23 m²
Keller	4,51 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Möblierung	Bad
Beziehbar	Herbst 2027
Eigentumsform	Miteigentum
Stockwerk	EG
Zustand	Erstbezug
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Heizungsart:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Bad:	Bad mit WC
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Rollstuhlgerecht

KOSTEN

Kaufpreis	377.200,00 €

Energieausweis gültig bis	02.01.2036
Heizwärmebedarf	B 31 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	B 0,75

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 der Canavesegasse 4, eingebettet in eine ruhige und beliebte Wohngegend des 23. Wiener Gemeindebezirks, entsteht mit **CANAVESE** ein hochwertiges Neubauprojekt der **Chronos Wohnbau Gruppe**. Die Lage verbindet angenehme Zurückgezogenheit mit sehr guter urbaner Anbindung und bietet eine Wohnqualität, die Ruhe, Grün und Infrastruktur in ausgewogener Weise vereint.

Atzgersdorf steht für gewachsene Strukturen, Grünräume und ein entspanntes Wohnumfeld – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Ein Standort für Menschen, die bewusst wohnen möchten und Wert auf Alltagstauglichkeit legen.

Architektur und Projektkonzept

Zwei architektonisch klar gestaltete Baukörper fügen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein. Das Projekt umfasst **18 Eigentumswohnungen** sowie **4 hochwertig integrierte Gewerbeflächen im Erdgeschoss**. Die gewählte Projektgröße trägt zu einem ruhigen Wohngefühl und einer nachhaltigen Nachbarschaftsstruktur bei.

Die Wohnungen reichen von **Gartenwohnungen** über **großzügige Familienwohnungen** bis hin zu **durchdacht geplanten Dachgeschosswohnungen**. Ein Großteil der Einheiten verfügt über **private Freiflächen** – Eigengärten, Terrassen oder Balkone – und schafft damit wertvolle Außenräume für den Alltag.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Sie können Ihr zukünftiges Zuhause in vielen Bereichen persönlich mitgestalten.
Dazu zählen – sofern gewünscht –

- die Auswahl von **Bodenbelägen und Fliesen**
- die Festlegung von **Sanitärausstattung und Armaturen**,
- die Abstimmung von **Details des Innenausbaus** wie Türen und Schalterprogramme,
- sowie die **Anpassung von Grundriss und Raumaufteilung** an individuelle Wohnbedürfnisse

Die Wohnungsbilder im Inserat beziehen sich auf Top 2, Top 8 sowie Top 11 und geben einen wundervollen ersten Eindruck in die Lebensqualität des Projekts.

Ausstattung und Wohnqualität

Klare Linien, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumorganisation prägen das Wohngefühl. **Fußbodenheizung**, moderne Haustechnik, hochwertige Sanitärausstattung und langlebige Materialien bilden die Grundlage für zeitlosen Wohnkomfort und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die Grundrisse sind vielseitig nutzbar und eignen sich für unterschiedliche Lebenssituationen – **vom ersten Eigenheim über die Familienzeit bis hin zur langfristigen Vorsorge**.

Lage und Umgebung

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Liesing, der Lainzer Tiergarten sowie die Perchtoldsdorfer Heide **befinden sich in unmittelbarer Nähe**. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund **25 Minuten**.

Zeitplan

Der **Baustart ist für Sommer 2026** vorgesehen, die **Fertigstellung für Herbst 2027**. Die klare Projektstruktur, die hochwertige Planung und die Möglichkeit zur individuellen Abstimmung bieten eine verlässliche Grundlage für Eigennutzer wie auch für Anleger.

CANAVESE steht für

Ruhiges Wohnen. Durchdachte Planung. Individuelle Gestaltung. Langfristige Nutzbarkeit.

Ein Neubauprojekt für Menschen, die bewusst wählen –
und Wert auf Qualität, Ruhe und Substanz legen.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage auch die Preisliste für Anleger.

Objektbeschreibung

Die **4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss** sind als hochwertige Arbeits- und Praxisräume geplant. Je nach Einheit stehen **private Freiflächen** wie **Terrassen, Gärten oder Lichthöfe** zur Verfügung. **Flexible Grundrisslösungen** ermöglichen eine Nutzung als **Büro, Ordination oder Dienstleistungsfläche**.
Die gewerbliche Nutzung ist bewusst in das Gesamtkonzept eingebettet und bietet ein **hochwertiges Umfeld**, das sich ideal für **konzentriertes Arbeiten** und eine **repräsentative Nutzung** eignet.

Top 3 in Haus 2 befindet sich im **Erdgeschoss** und eignet sich ideal als **Büro, Praxis oder Ordination**.

Mit **ca. 70,23 m² Nutzfläche** verfügt die Einheit über eine funktionale **3-Raum-Struktur** mit klarer Trennung der einzelnen Nutzungsbereiche.

Die Einheit umfasst **drei separat nutzbare Räume**, einen **Vorraum**, einen **Gang** sowie ein **Bad**

mit WC. Zwei **Lichthöfe** sorgen für natürliche Belichtung, zusätzliche Belüftung und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Durch die ebenerdige Lage, die flexible Grundrissgestaltung und die gute Erreichbarkeit eignet sich diese Einheit besonders für kundenorientierte oder therapeutische Nutzungen.

Highlights auf einen Blick

- ca. **70,23 m² Nutzfläche**
- **3-Raum-Gewerbeeinheit**
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Praxis, Ordination)
- **2 Lichthöfe**
- **Bad mit WC**
- funktionale Raumaufteilung
- ebenerdige Lage



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 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

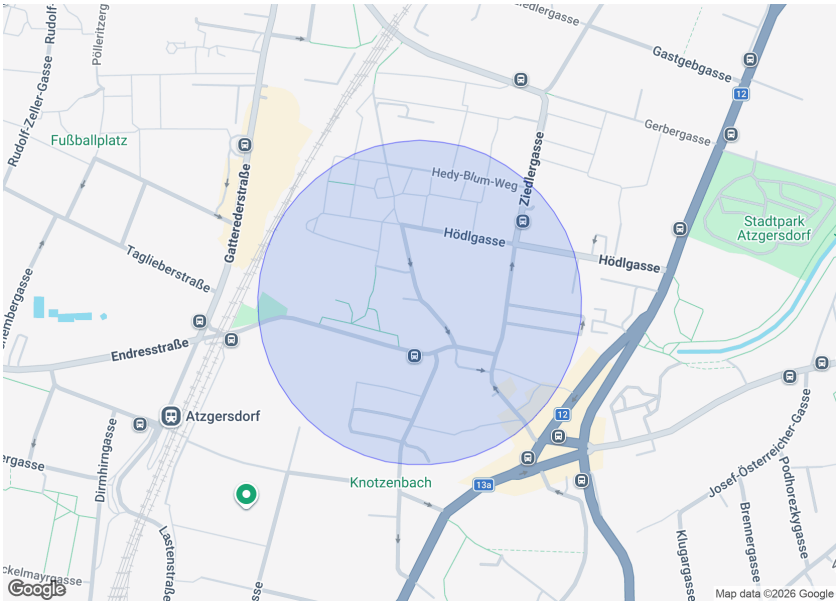
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Liegenschaft Canavesegasse 4, 1230 Wien liegt im beliebten Stadtteil Atzgersdorf und vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und bietet damit eine ausgewogene Kombination aus höchster Wohnqualität, Erreichbarkeit und langfristiger Attraktivität.

Der Standort ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut erreichbar. Der Bahnhof Wien Atzgersdorf (S-Bahn S2, S3, S4) sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine direkte Anbindung an die U-Bahn-Linien U4 (Hietzing) und U6 (Alterlaa) sowie eine zügige Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Nahversorgung ist umfassend und im unmittelbaren Umfeld gegeben. Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz. Ergänzt wird das Angebot durch das Riverside Shopping Center sowie die Westfield Shopping City Süd. Grün- und Erholungsräume wie der Stadtpark Atzgersdorf und Spazierwege entlang der Liesing unterstreichen die Attraktivität und nachhaltige Wohnqualität des Standorts.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 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

ANSICHTEN







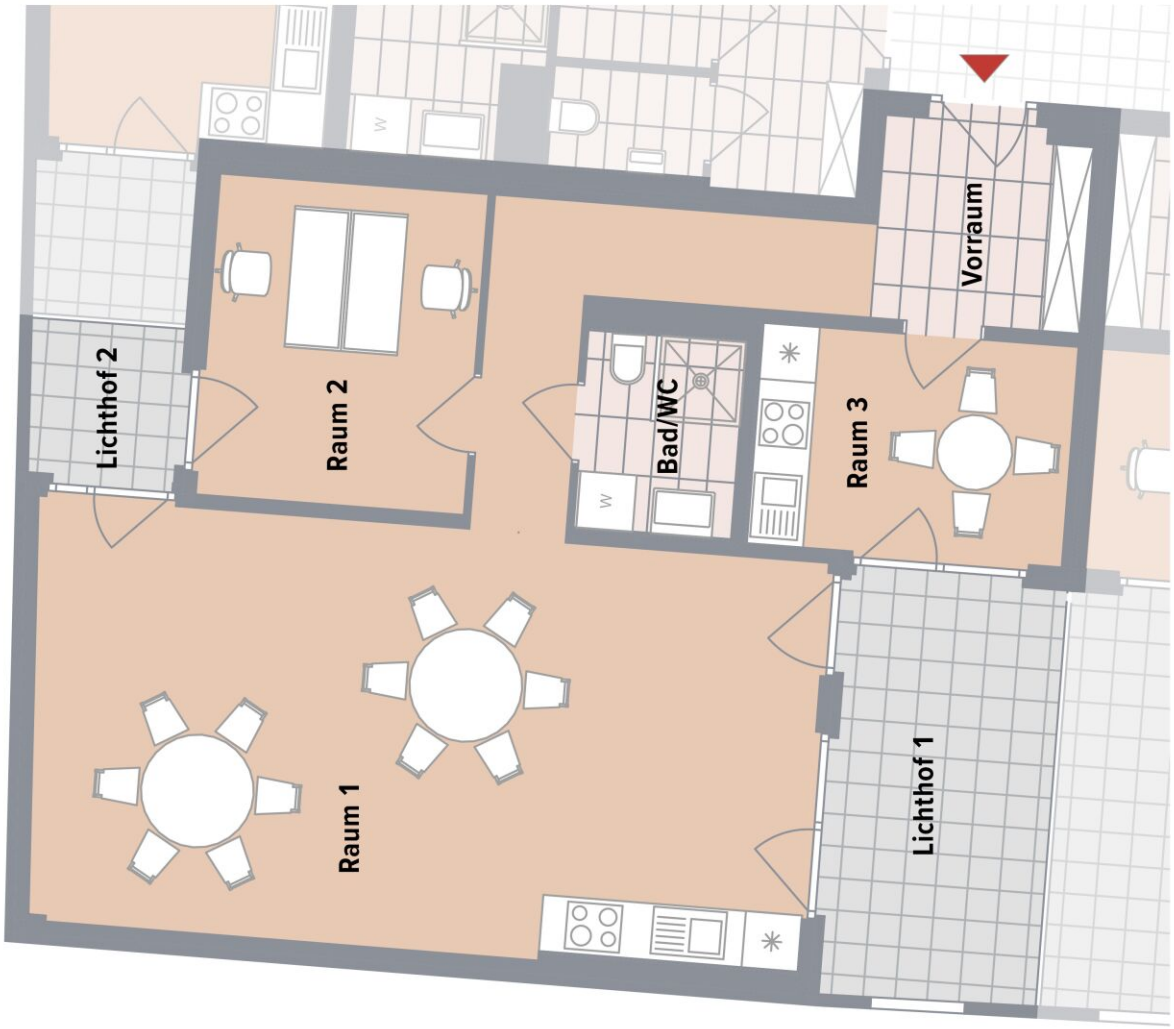




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

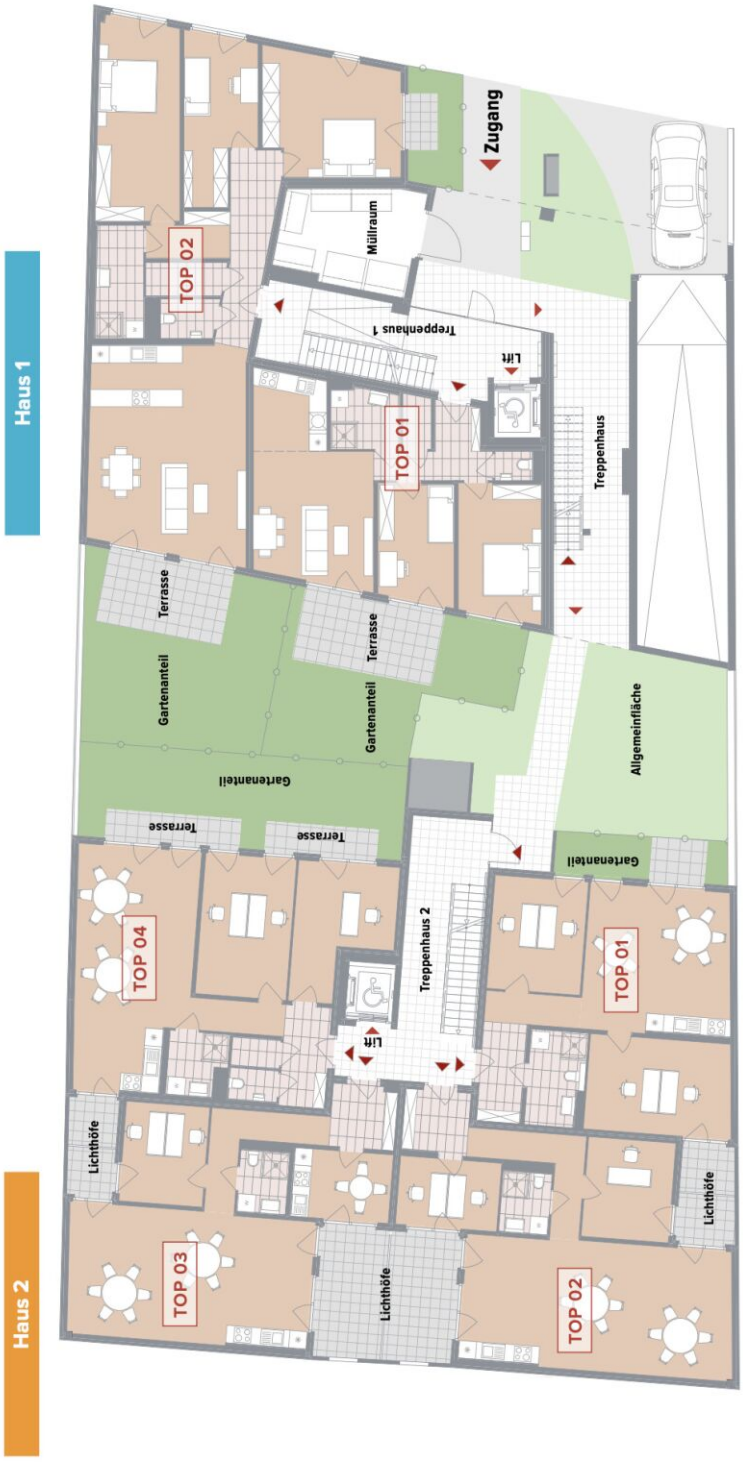
PLAN



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

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



Frau Lia Seidel

+43 660 403 58 28
lia.seidel@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.