

OBJEKT
71063

AKKADIA

IMMOBILIEN

ERSTBEZUG MIT ZWEI BALKONEN / GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG

1230 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	94,44 m ²
 Grundstücksfläche	801 m ²
 Keller	1,35 m ²
 Zimmer	3
 Bäder	1
 WC	1
 Abstellräume	1
 Garagen	1
 Stellplätze	1 / 12,5 m ²
 Balkone	2 / 10,58 m ²
 Möblierung	Bad
 Beziehbar	11.2026
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	3. Etage
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
 Ausblick:	Grünblick
 Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
 Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
 Stellplatzart:	Tiefgarage
 Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis 749.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 21.03.2031
Heizwärmebedarf **A** 31,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **B** 0,74

DETAILBESCHREIBUNG

In einer ruhigen Wohngegend des 23. Wiener Gemeindebezirks entsteht mit der Korbgassee 15 ein modernes Wohnprojekt, das durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und großzügige Grünflächen vereint. Das sechsgeschoßige Wohnhaus umfasst 17 hochwertig ausgeführte Eigentumswohnungen, von kompakten Garconnieren bis hin zu familienfreundlichen Drei-Zimmer-Wohnungen. Der Großteil der Einheiten verfügt über private Balkone, Terrassen oder Eigengärten und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Der weitläufige Innenhof bildet das grüne Herzstück der Anlage. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen großzügige Allgemeinflächen, individuell nutzbare Gartenparzellen mit Hochbeeten sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Bestehende und neu gepflanzte Bäume schaffen eine angenehme Atmosphäre und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Besonderes Augenmerk wurde auf durchdachte Grundrisse und eine hohe Wohnqualität gelegt. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume, während die hofseitigen Wohnungen mit ihren Freiflächen einen schönen Ausblick ins Grüne bieten. Auch die straßenseitigen Einheiten profitieren von der gewachsenen Baumbepflanzung entlang der Korbgassee.

Eine hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe machen die Korbgassee 15 zu einem Zuhause für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Wohnungsbeschreibung:

Die gegenständliche Erstbezugswohnung ist großzügig und familienfreundlich geschnitten und verfügt über eine weitläufige Wohnküche sowie zwei separate Zimmer mit rund 94 m² Wohnfläche. Im 3. Obergeschoss gelegen, besticht die Wohnung durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, einen weitläufigen Vorraum sowie eine durchdachte Raumgliederung. Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone – straßen- und hofseitig ausgerichtet –, die zu jeder Tageszeit den passenden Platz im Freien bieten. Ergänzt wird die Einheit durch einen praktischen Abstellraum. Geheizt wird über eine moderne Fußbodenheizung. Fertigstellung: 10.2026

Aufgrund des Erstbezugs gelten Betriebskosten von rund EUR 2,00 bis EUR 2,50/m² sowie eine Rücklage von rund EUR 0,50 bis EUR 1,00/m² als unverbindliche Richtwerte.

Tiefgaragenstellplätze: Bei Bedarf können Tiefgaragenstellplätze um EUR 32.000,– erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Zwischen Wienerwald, Liesingbach und dem historischen Aquädukt liegt die Korbegasse 15, ein modernes Wohnprojekt in einer grünen und entspannten Wohnlagen des 23. Bezirks. Hier beginnt die Natur praktisch vor der Haustüre, während die Wiener Innenstadt dennoch bequem erreichbar bleibt.

Die Buslinien 60A und 66A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an die U-Bahn-Linie U6 sowie an den Bahnhof Wien Liesing. Von dort gelangen Sie bequem in die Wiener Innenstadt. Auch der Bahnhof Atzgersdorf ist rasch erreichbar und erweitert das Angebot des öffentlichen Verkehrs zusätzlich.

Für den Individualverkehr bieten die nahegelegene Altmannsdorfer Straße sowie die Südautobahn (A2) eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Straßennetz und das Umland. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig laden die Wege entlang des Liesingbachs, das beeindruckende Aquädukt und die weitläufigen Erholungsgebiete des Wienerwaldes dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und die Ruhe der Natur zu genießen.

Die Korbegasse 15 vereint die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Lage und schafft damit ein Zuhause für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen – die Nähe zur Stadt und die Freiheit, in wenigen Minuten im Grünen zu sein.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	4.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

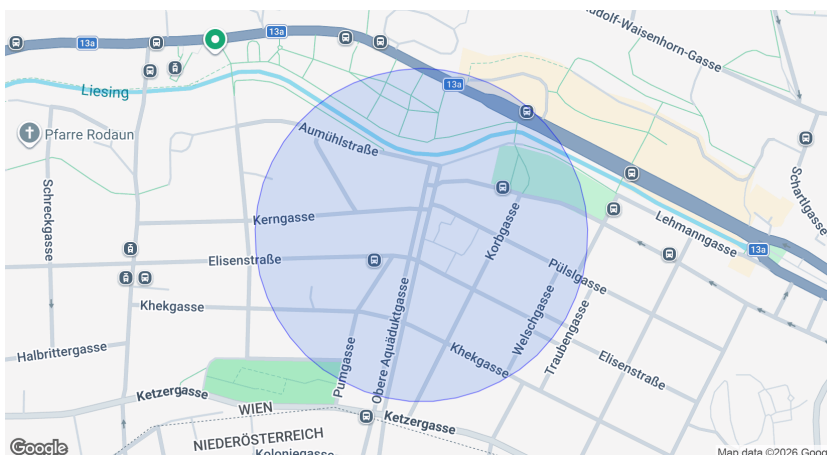
Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

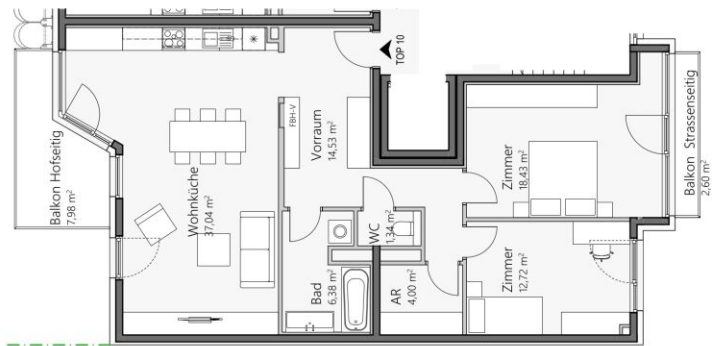
Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



ANSICHTEN





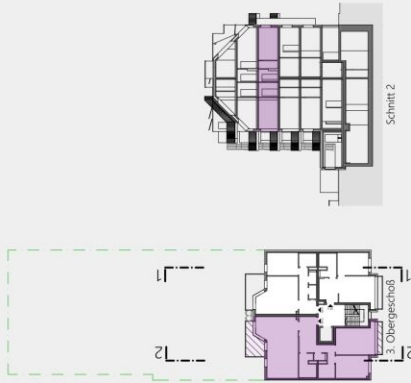
TOP 10 - 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

AR	4.00
Bad	6.38
Vorraum	14.53
WC	1.34
Wohnküche	37.04
Zimmer	12.72
Zimmer	18.43
94,44 m²	

FREIFLÄCHE

Balkon Strassenseitig	2.60
Balkon Hofseitig	7.98
10,58 m²	



Die dargestellte Maßstabzeichnung stellt einen Einrichtungsantrag dar. Maßgebend für die
Einrichtung und Ausstattung ist die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen
von den Plänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Verminderung des
Objektes bedeuten und/oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der
Bauherrn resultieren, sind zulässig. Die Flächenangaben sind auf Basis der
Abweichungen gegenüber den Plänen im Bereich von +/- 3 % werden beidseitig
toleriert. Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um die Bodenfläche ohne
Berücksichtigung der Raumhöhe.

Wohnhaus Korbegasse 15, 1230 Wien

Planinhalt	TOP 10
Datum	27.07.2023
Maßstab	1:500, 1:100



SD Engineering
& Consulting GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

Korbegasse 15
Entwicklungs GmbH
Lorettostraße 26
6060 Hall



KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.