OBJEKT
60699

AKKADIA
IMMOBILIEN

# TRAUMHAFTE FAMILIENWOHNUNG I 2 BALKONE I GARAGE

1230 WIEN, ÖSTERREICH
ERLAAER STRASSE 150 / 08



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 | 72,78 m² |
| Keller | 5,26 m² |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Balkone | 2 / 7,7 m² |
| Möblierung | nicht möbliert |
| Beziehbar | 01.02.2026 |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Stockwerk | 2. Etage |
| 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: | Badewanne |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Garage |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 530.000,00 € |

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

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 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 Kinderwägen. Zudem stehen Kellerabteile sowie eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, ausgestattet mit Wallboxen, zur Verfügung.

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

Die Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock des Hauses und ist vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Auf einer Wohnfläche von ca. 73 m² stehen Ihnen ein Vorzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette, ein Abstellraum, ein offener Wohn- und Küchenbereich mit vorgelagertem Balkon, ein Masterbedroom mit zusätzlichem Balkon sowie ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung.




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

## 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

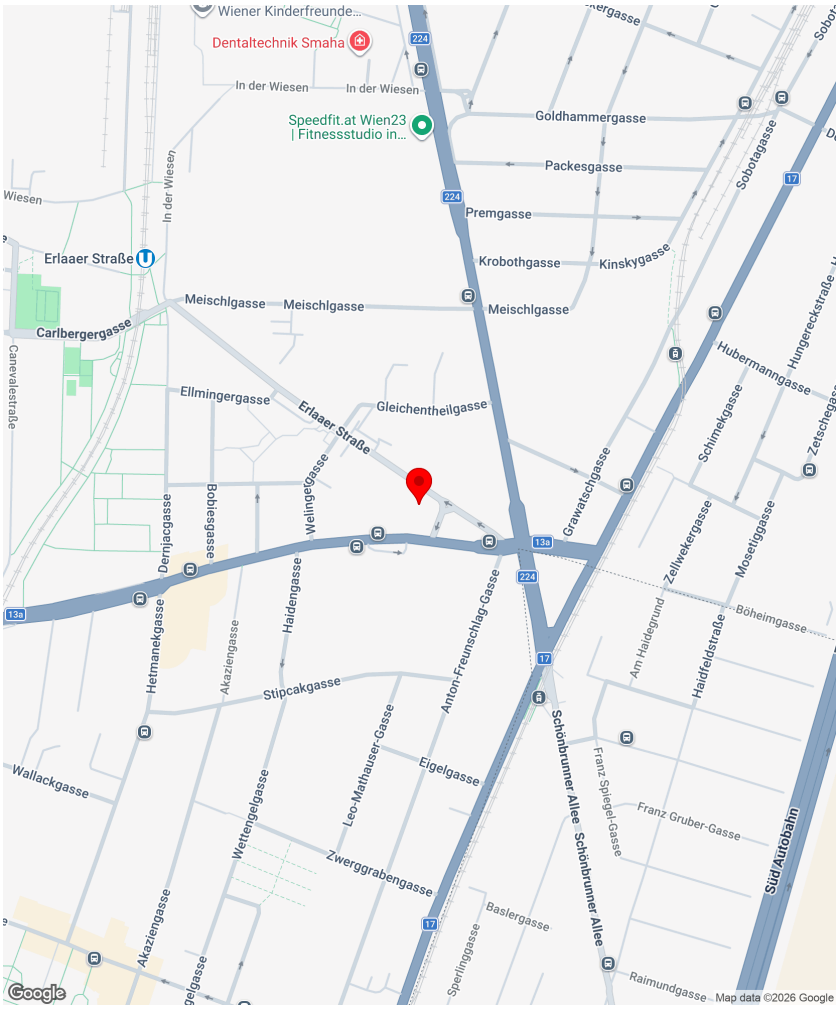
rund 187.007
Einwohner

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

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

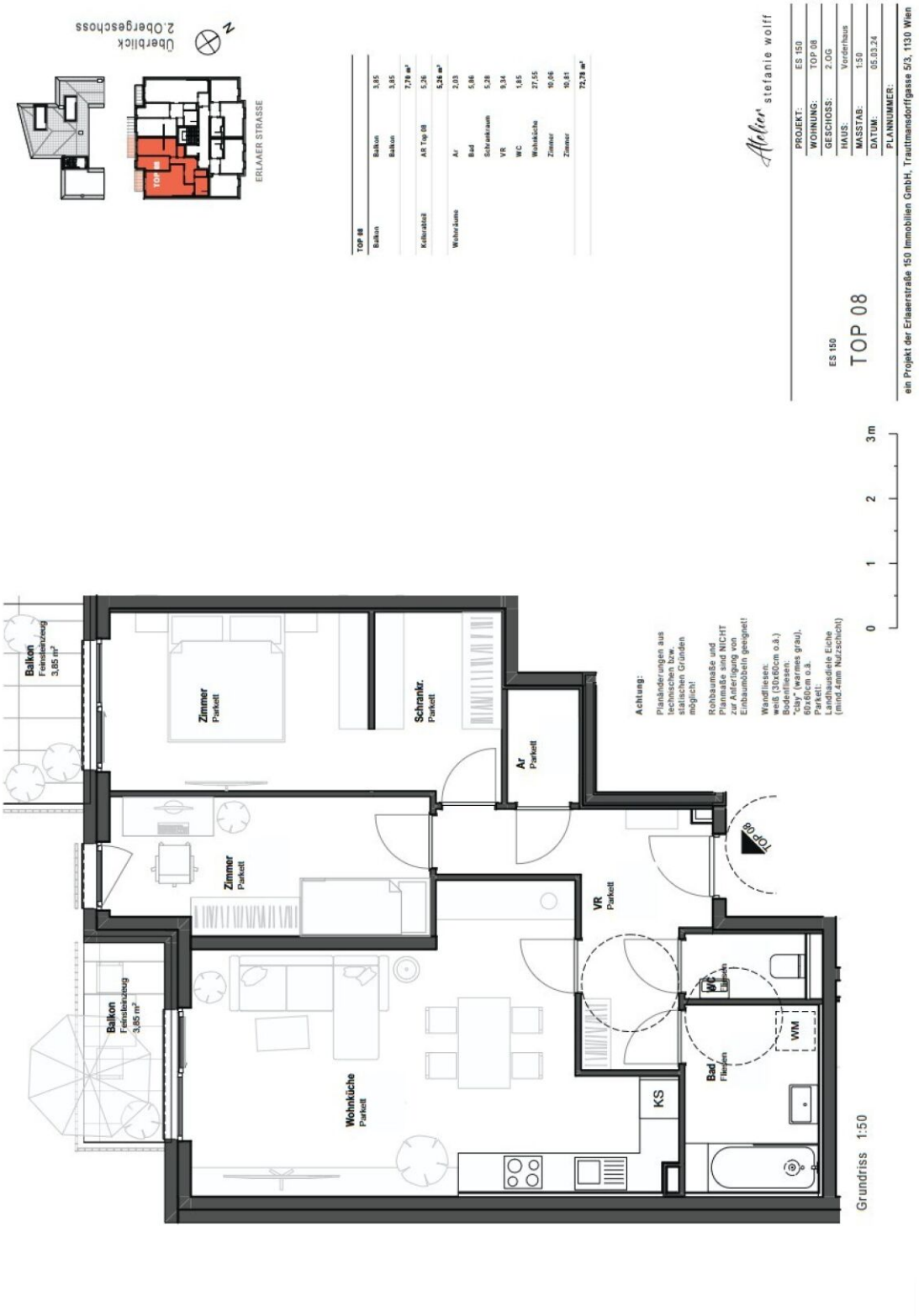
| | |
|---|---|
| Bus | 100 m |
| U-Bahn | 525 m |
| Straßenbahn | 2.650 m |
| Bahnhof | 375 m |
| Autobahnanschluss | 800 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

## 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.