

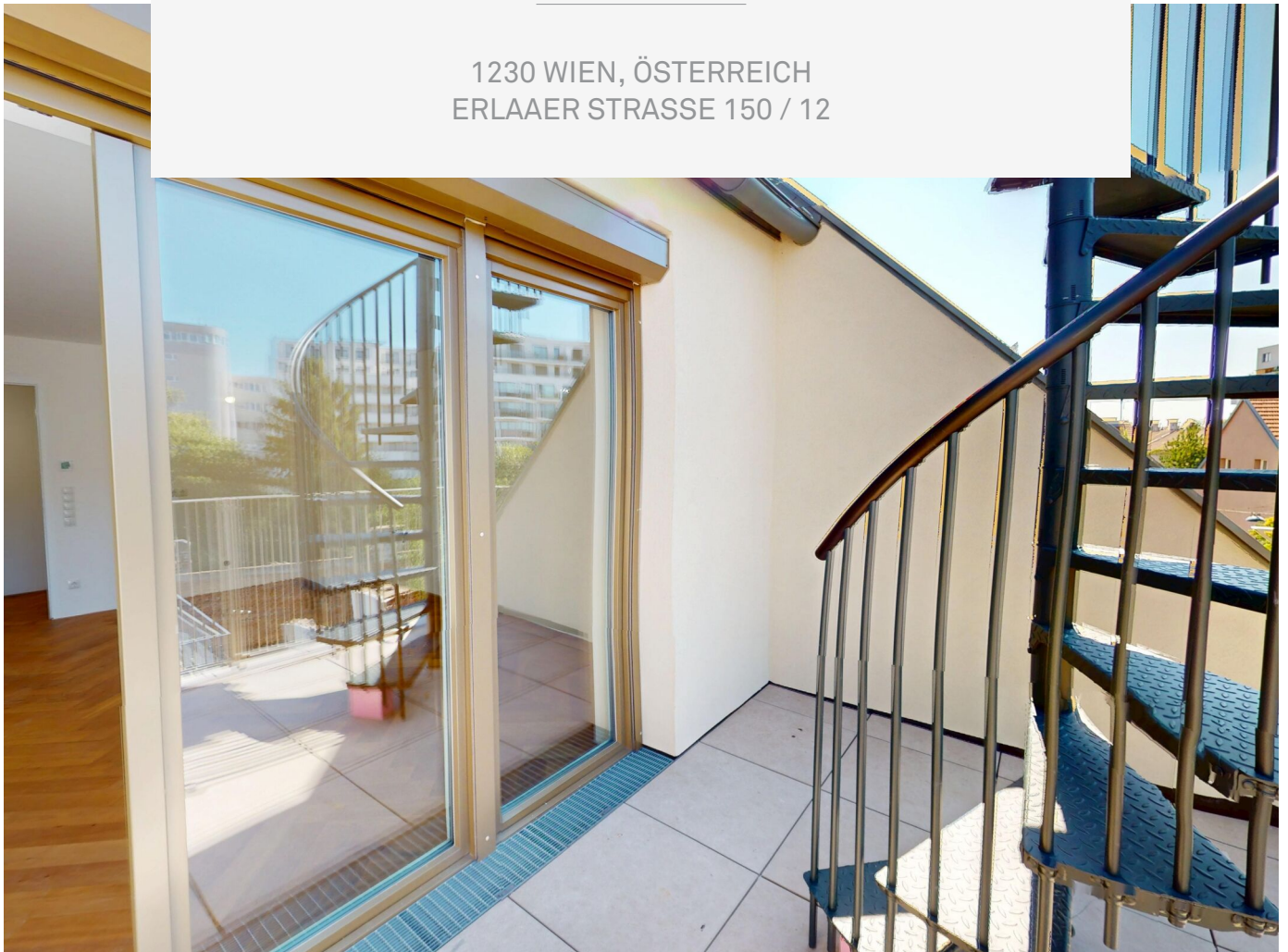
OBJEKT
60707

AKKADIA

IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE DACHWOHNUNG IM NEUBAUPROJEKT I 3 ZIMMER I GARAGE

1230 WIEN, ÖSTERREICH
ERLAAER STRASSE 150 / 12



ECKDATEN

 Wohnfläche	79,25 m ²
 Keller	6,13 m ²
 Zimmer	3
 Bäder	2
 WC	2
 Abstellräume	1
 Terrassen	1 / 38 m ²
 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 716.000,00 €

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 traumhafte Dachwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79 m². Ihnen stehen ein großzügiges Vorzimmer, ein Wohn- und Küchenbereich mit vorgelagerter Terrasse, zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer, eine Gäste-Toilette sowie ein Abstellraum 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



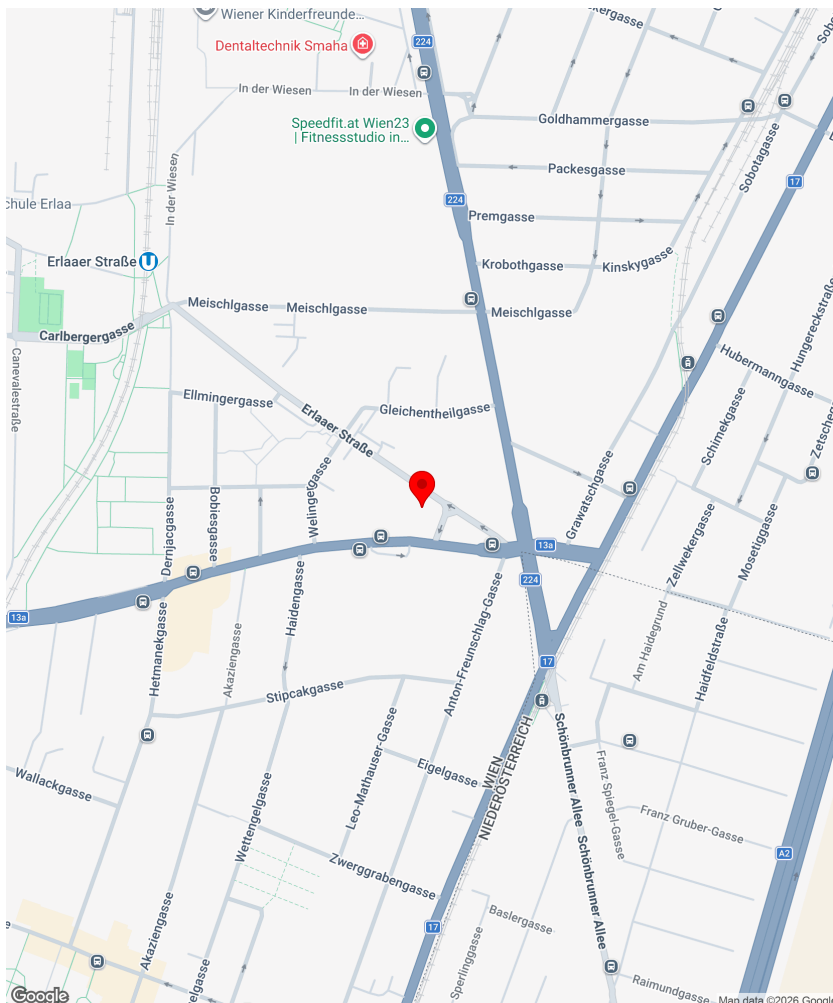
MIKROLAGE

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

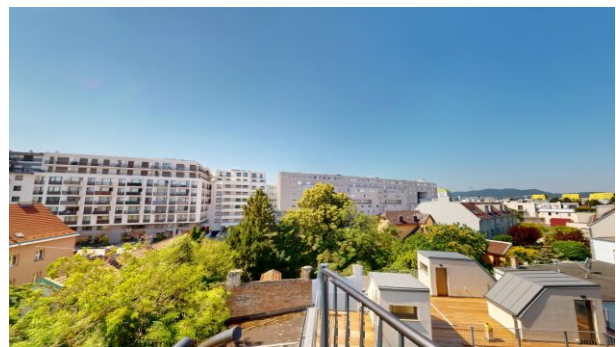
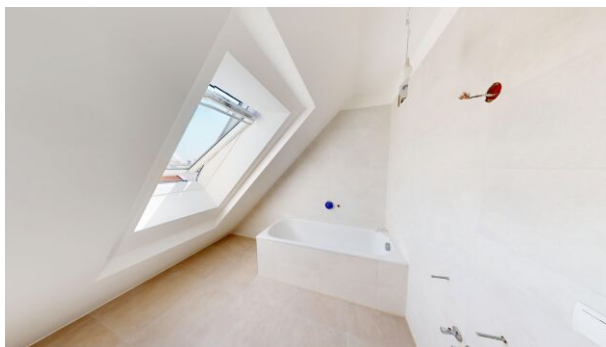
Geldautomat	425 m
Bank	1.425 m
Post	1.350 m
Polizei	1.475 m

Verkehr

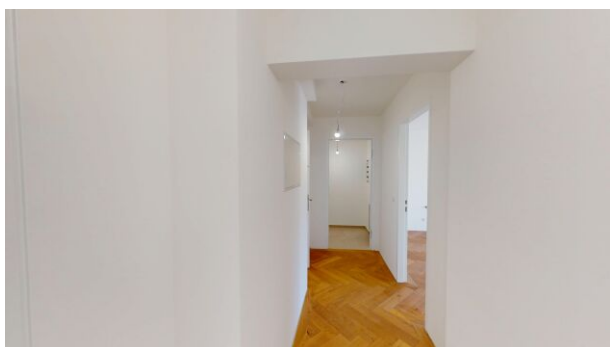
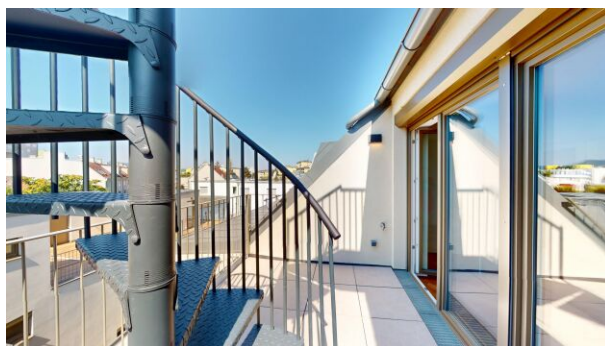
Bus	100 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	2.650 m
Bahnhof	375 m
Autobahnanschluss	800 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

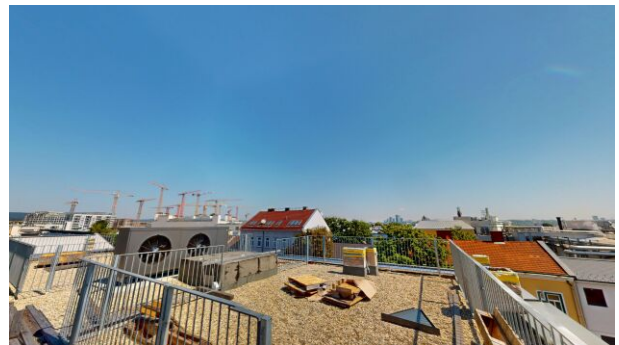
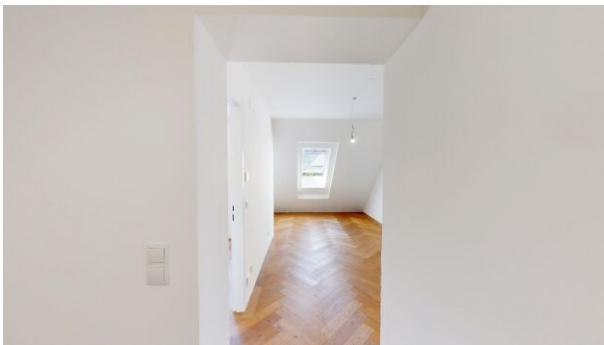
ANSICHTEN



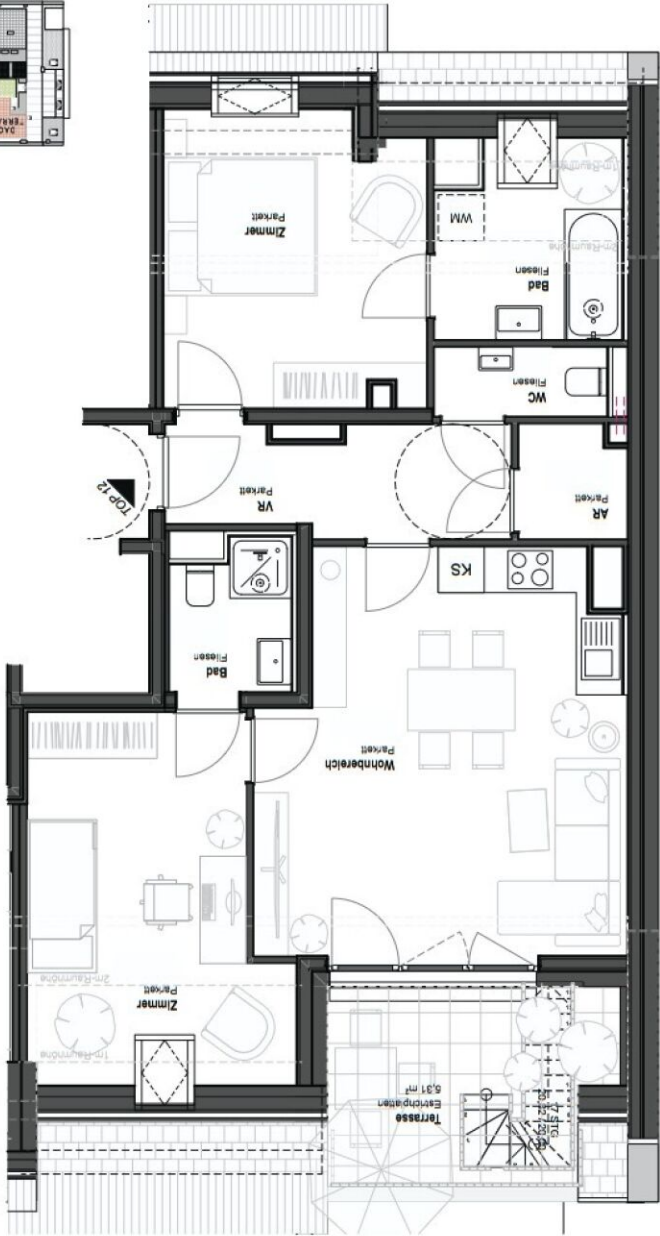
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN



TOP 12	Dachterrasse	33,08
	Dachterrasse	33,08 m²
	Küchenblock	6,13
	AR Top 12	4,13 m²
	Terrasse	5,31
	Terrasse	5,31 m²
	Wohnbereich	2,10
	AR	3,74
	Bad	7,84
	VR	4,38
	WC	2,11
	Wohnfläche	24,62
	Zimmer	14,13
	Zimmer	10,21
		84,54 m²

Alten stefanie wolff

PROJEKT:	ES 153
WOHNUNG:	TOP 12
GESCHOSS:	DG
HAUS:	Vorderhaus
MASSSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

ein Projekt der Erlauerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/2, 1130 Wien

ES 150
TOP 12



Grundriss 1:50

Achtung:

Planänderungen aus
technischen bzw.
architektonischen Gründen
möglich!

Wandfliesen:
warm (315x315 o.ä.)
Bodenfliesen:
"clay" (warmes grau),
60x60cm o.ä.
Parkett:
Landbündele Eiche
(mind. 4mm Nutzhöhe)

Rohbaumaße und
Einbaumaße nicht
zur Abfertigung geeignet!
Einbaumaße geeignet!

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.