

IN DER WIESEN 13
TOP 15

1230 Wien



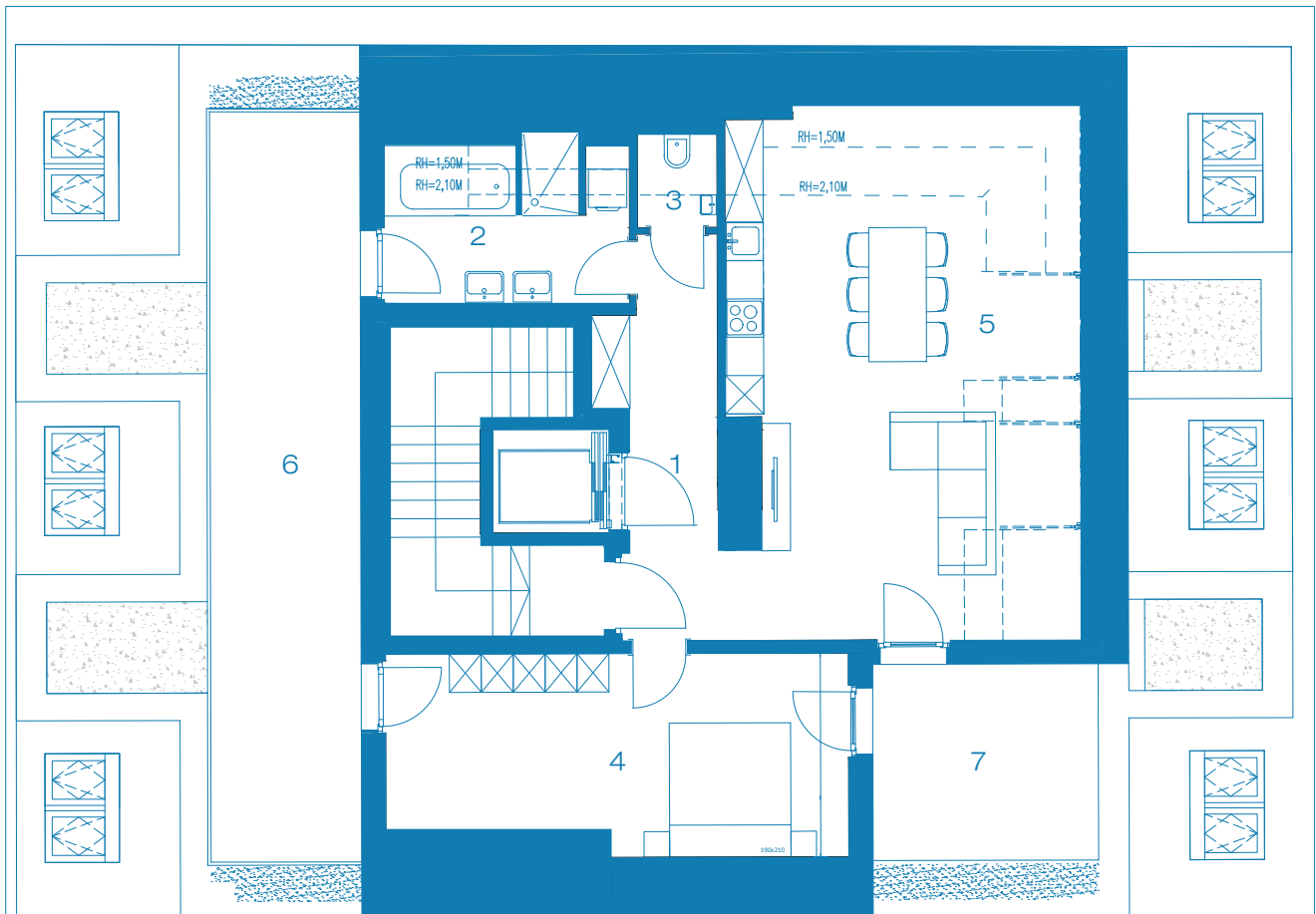


OBJEKTDESCHEIBUNG

Genießen Sie die Vorzüge der Stadt, ohne auf die Natur verzichten zu müssen! Die 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung hat eine Größe von insgesamt 87,76 m² und verfügt über einen großzügigen Balkon mit 38,91 m² Freifläche. Die Immobilie punktet mit einer besonders hochwertigen Ausstattung – von elektrisch bedienbaren Raffstores über eine Split-Klimaanlage bis hin zum Lift, der direkt in die Wohnung führt, wurde hier an alles gedacht.

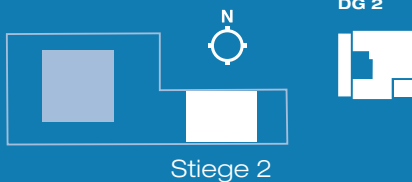
Das Wohnhaus befindet sich in absoluter Ruhelage und ist umgeben von Einfamilienhäusern. In Liesing lebt man fast schon im Wienerwald. Der Maurer Wald, der Pappelteich, der Liesingbach in Rodaun – man lebt naturnah in Liesing und ist gleichzeitig in nur etwa 30 Minuten in der Innenstadt. In Vergessenheit geratene Schlösser und das süßeste Museum Wiens, all das findet man im 23. Bezirk.

Die Fertigstellung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2023 erfolgen.



WOHNUNG TOP 15

Verfügbarkeit im Projekt:



RAUMAUFTEILUNG

1. Vorraum	9,65 m ²
2. Bad	9,29 m ²
3. WC	1,80 m ²
4. Zimmer	21,54 m ²
5. Wohnen/Kochen	45,48 m ²

GESAMTFLÄCHE * **87,76 m²**

AUSSENBEREICH

6. Terrasse	27,89 m ²
7. Terrasse	11,02 m ²

* m² können abweichen

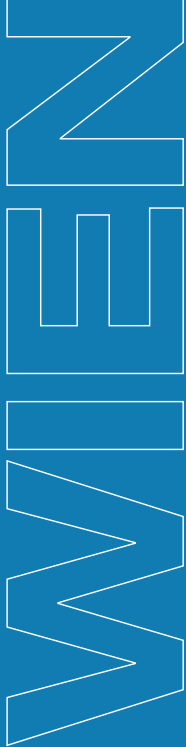
FAKTEN

Objektart	Penthousewohnung
Anzahl Zimmer	2
Größe	87,76 m ²
Anzahl Außenflächen	2 (27,89 m ² & 11,02 m ²)
Kellerabteil	2,74 m ²
Preis	639.400,00 €
Geschoß	2. DG
Ausrichtung	W/O
Boden	Parkettboden
Heizung & Sommer-Temperierung	Luft-Wasser Wärmepumpe

HIGHLIGHTS

- Provisionsfrei
- Neubau
- Direkt vom Bauträger
- Großzügiger Balkon
- Lift direkt in die Wohnung
- Hochwertige Küche
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Split-Klimaanlage (1 Stk. Wandgerät je Aufenthaltsraum)
- Inkl. Kellerabteil
- Top-Lage mit ausgezeichneter Anbindung & Infrastruktur





DER DIE DAS LIESING

THE GREAT EIGHT

*Der Bezirk Liesing ist eigentlich ganz schön groß. Mit rund 32 km² im Wiener Ranking auf Platz 5 gelegen und mit 110.000 Einwohner*innen sogar größer als Klagenfurt, Villach, St. Pölten oder Dornbirn. Und zumindest genauso grün. Aber dazu später. Liesing ist aber nicht einfach nur Liesing. Liesing ist Atzgersdorf, Erlaa, Inzersdorf, Kalksburg, Mauer, Rodaun, Siebenhirten und eben das Dorf Liesing selbst. Acht Dörfer vereinen sich zum jüngsten Bezirk der Bundeshauptstadt, benannt nach der Liesing, einem Flüsschen. Der die das Liesing also: Der Bezirk, die Liesing, das Dorf.*

Kaum ein Bezirk ist so vielfältig in seiner Siedlungs- und Nutzungsform. Industrie und Ackerbau erstrecken sich von flachen Wiesen bis zu voralpinen Landschaften, in denen Ziesel hausen. Aus den einstigen Ziegeleien der Gutsherren Miesbach und Drasche entwickelten sich Brauereien und Mühlen, um in der Neuzeit der städtebaulichen Entwicklung hin zu grünem Lebensraum im urbanen Zusammenschluss zu weichen.

Lebensqualität

In Liesing lebt man fast schon im Wienerwald. Durch den Biosphärenpark und der erfolgten Renaturierung des Liesingbaches gelang es nachhaltig, die Natur in die urbanen Gebiete des Bezirks zurückzuholen und erlebbar zu machen. Leistbarer Wohnraum in Verbindung mit bester Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Parkanlagen sorgen für eine der höchsten Lebensqualitäten innerhalb der 23 Wiener Gemeindebezirke.

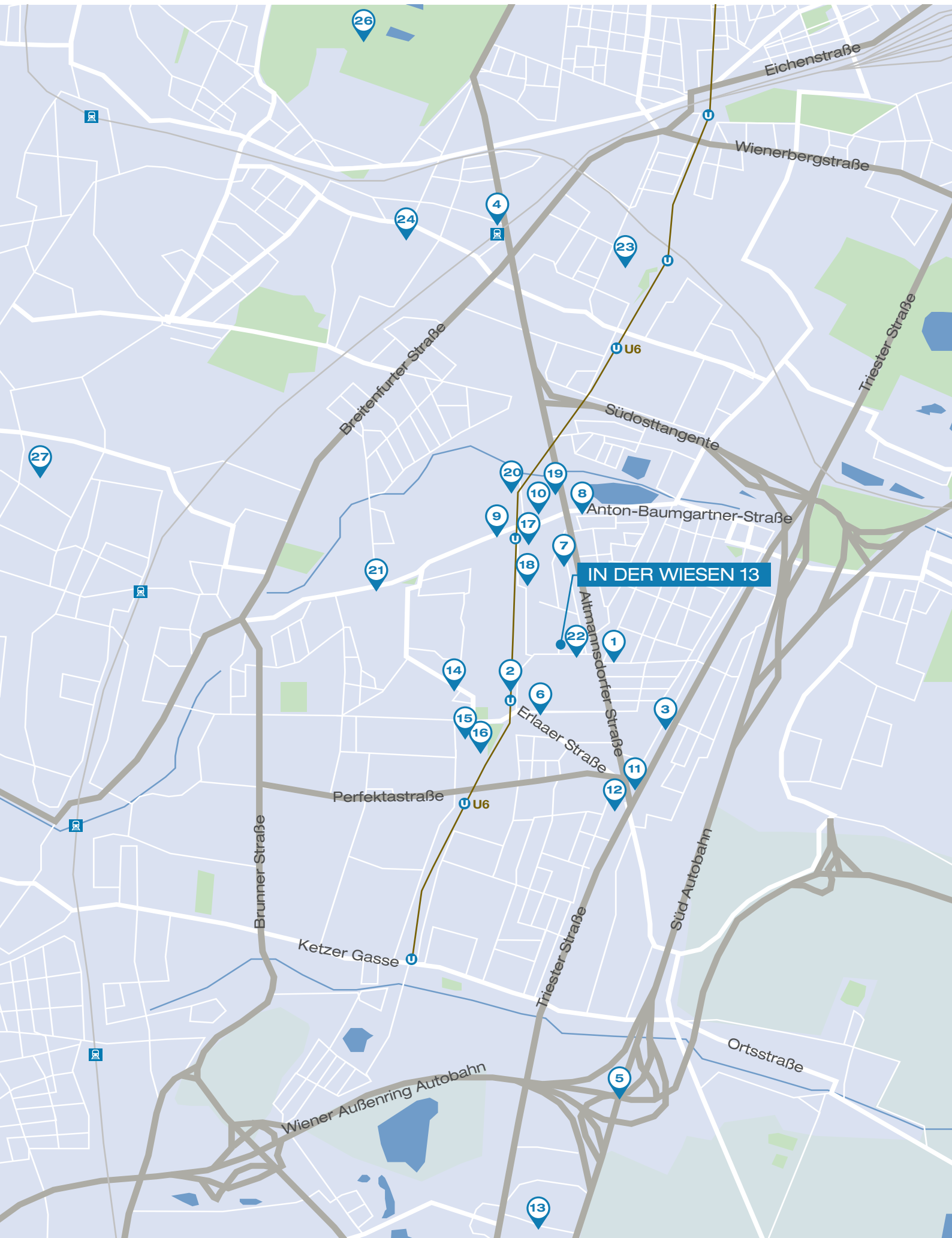
Anbindung

In Summe legen alle Öffis in Wien zusammen die Strecke von 5 Weltumrundungen zurück, Liesing ist somit bestens angebunden. Die U-Bahn Linie 6, die Straßenbahn sowie zahlreiche Buslinien, sorgen für gute Verbindung nicht nur innerhalb des Bezirks. Auch wenn die ‚Vienna Underground‘ in Liesing oberirdisch fährt. Und das ist gut so – sieht man doch gleich viel mehr.

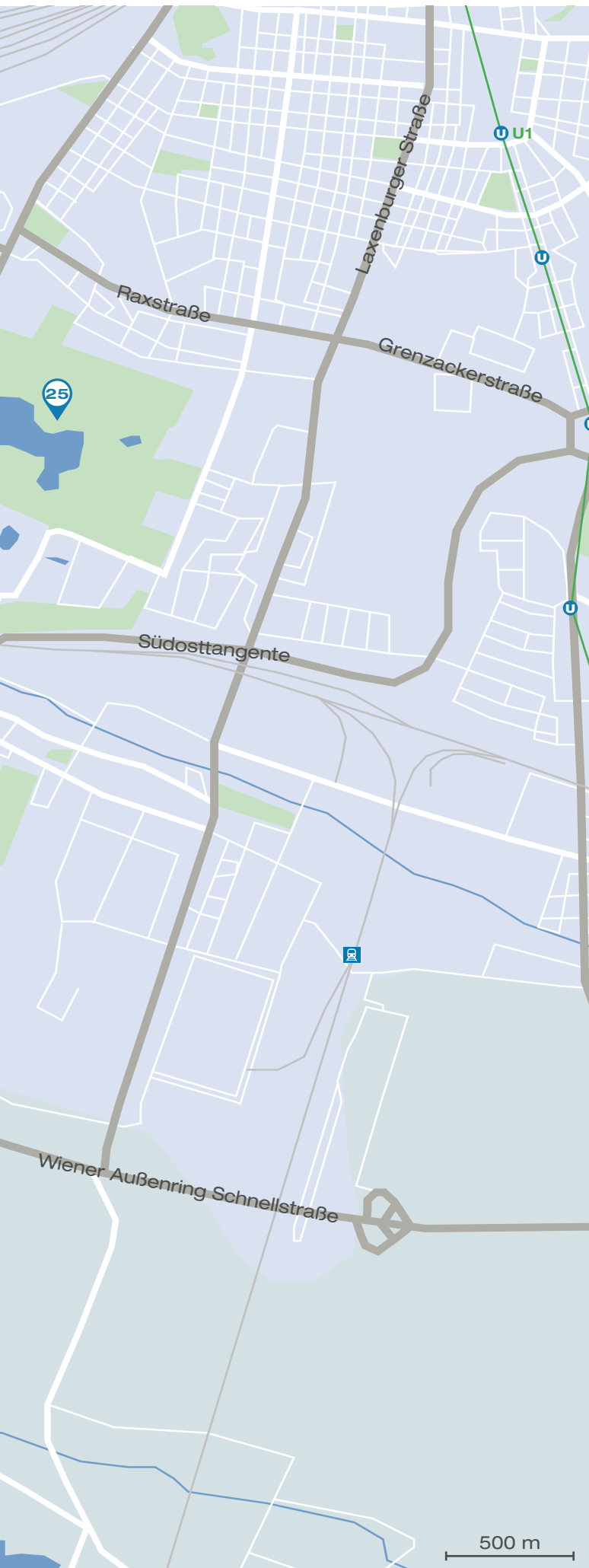
Freizeit

Der Maurer Wald, der Pappelteich, der Liesingbach in Rodaun – man lebt naturnah in Liesing, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu müssen. In Vergessenheit geratene Schlösser und das süßeste Museum Wiens, all das findet man im 23. Bezirk.





IN DER WIESEN 13



LAGE & UMFELD

IN DER WIESEN 13
1230 WIEN

MOBILITÄT

- | | |
|---|--------|
| 1. Bushaltestelle Goldhammergasse (64A) | 270 m |
| 2. U-Bahn Station Erlaaer Straße (U6) | 550 m |
| 3. Straßenbahnstation Neu Erlaa | 1,2 km |
| 4. Bahnhof Wien Hetzendorf | 2,7 km |
| 5. Vösendorfer Knoten | 3,2 km |

NAHVERSORGER

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 6. Billa Meischlgasse | 600 m |
| 7. Billa Altmannsdorfer Straße | 750 m |
| 8. Erste Bank Filiale | 1,0 km |
| 9. Postfiliale | 1,0 km |
| 10. Interspar-Supermarkt | 1,1 km |
| 11. Billa Triester Straße | 1,2 km |
| 12. Lidl-Supermarkt | 1,2 km |
| 13. Shoppingcity Süd | 4,5 km |

BILDUNG

- | | |
|----------------------------------|-------|
| 14. Volksschule Erlaa | 750 m |
| 15. NMS Carlberggasse | 750 m |
| 16. Kinderfreunde Kindergarten | 800 m |
| 17. Volksschule Erlaaer Schleife | 850 m |

GESUNDHEIT

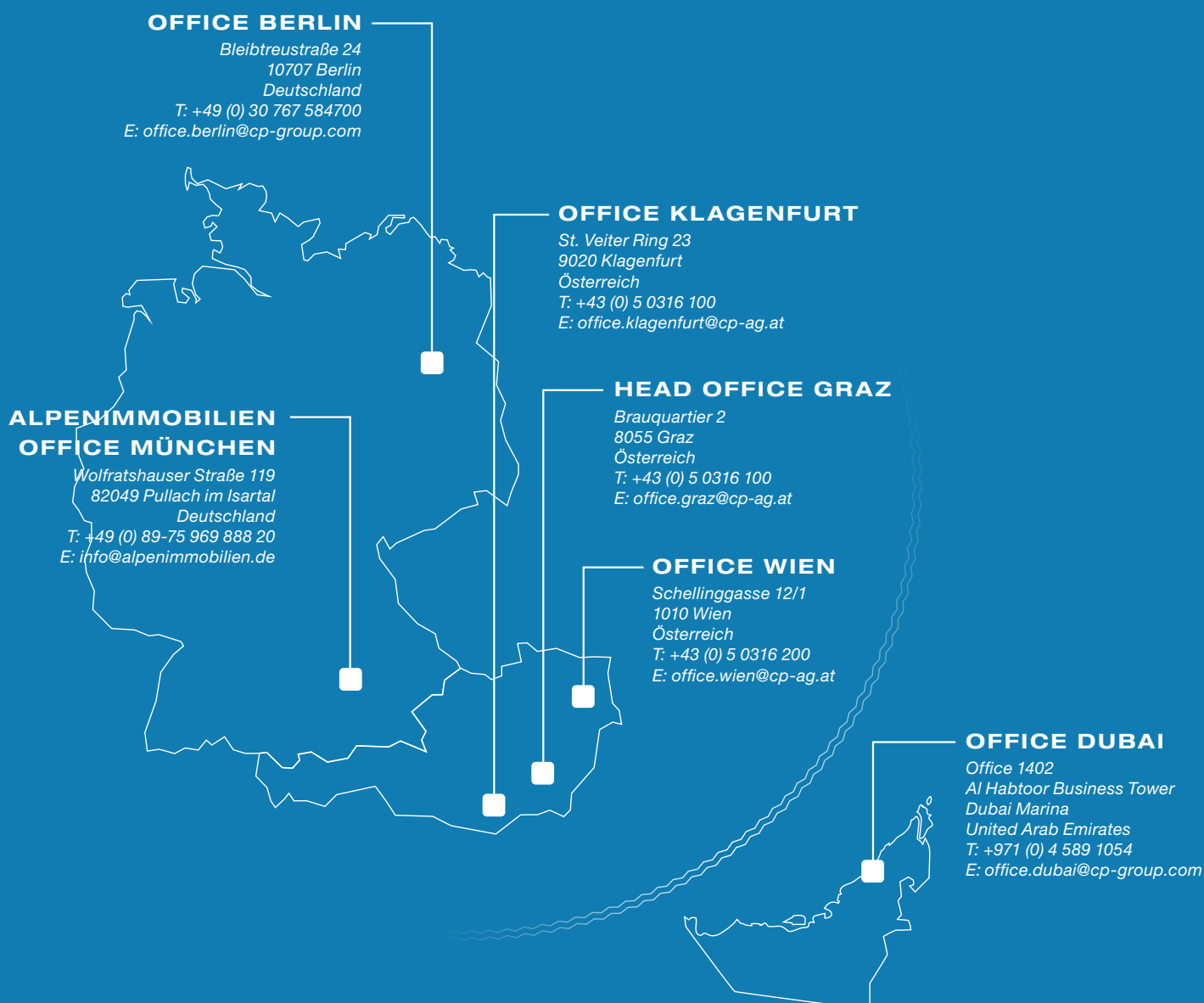
- | | |
|----------------------------------|--------|
| 18. Praktischer Arzt Dr. Aschour | 600 m |
| 19. Steinsee-Apotheke | 1,1 km |
| 20. Kinderarzt Dr. Sommer | 1,3 km |
| 21. Ärztezentrum Erlaa | 1,5 km |

FREIZEIT

- | | |
|---|--------|
| 22. Sporthalle (Fußball, Tennis, Volleyball, ...) | 260 m |
| 23. Theater Werk X | 3,0 km |
| 24. Schloss Hetzendorf | 3,2 km |
| 25. Naherholungsgebiet Wienerberg | 3,8 km |
| 26. Schönbrunner Schlosspark | 4,6 km |
| 27. Heurigegegend Mauer | 5,0 km |

IN GRAZ DAHEIM, IN DER IMMOBILIE ZUHAUSE.

C&P Immobilien AG



www.cp-ag.at