

IN DER WIESEN 13
TOP 23

1230 Wien



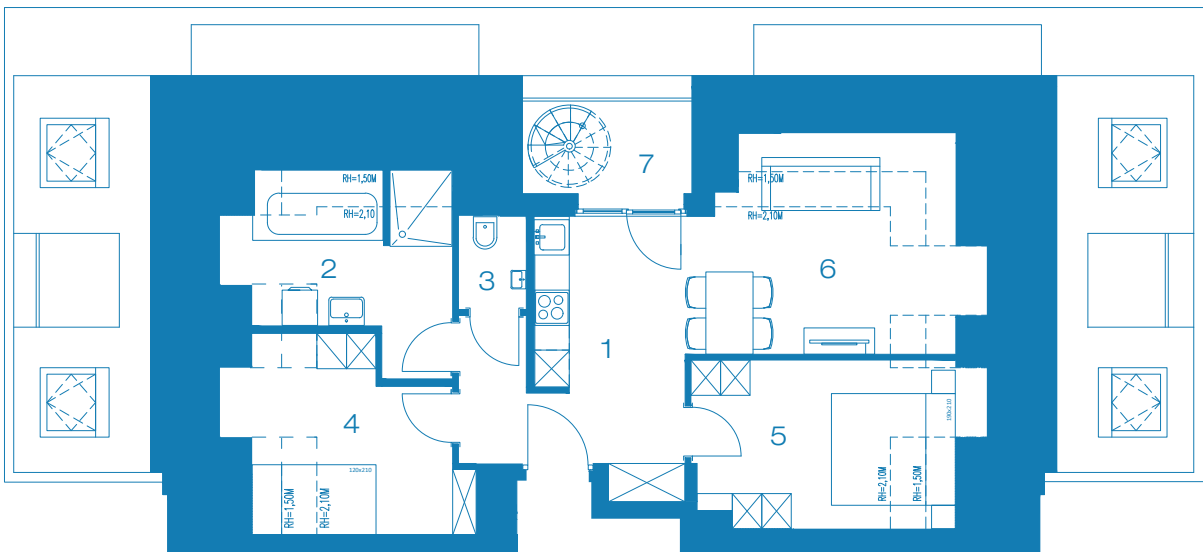
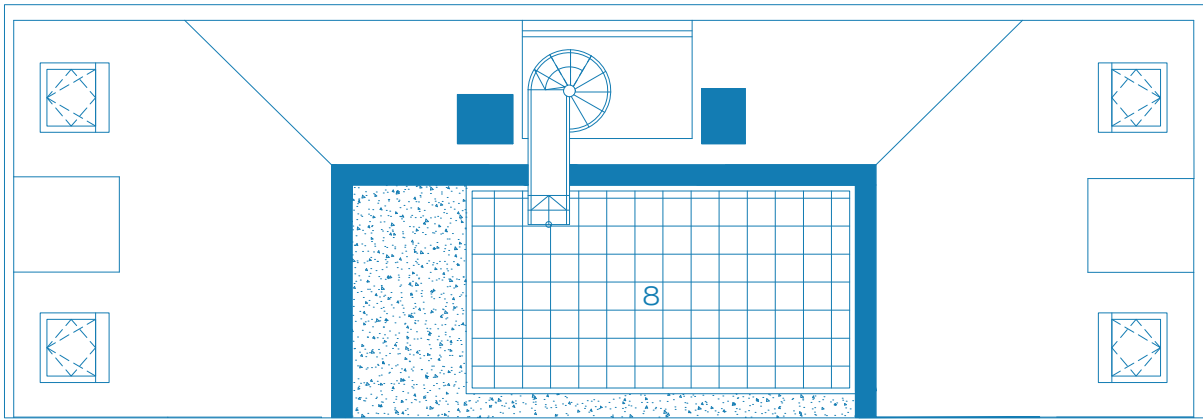


OBJEKTDESCHEIBUNG

Genießen Sie die Vorzüge der Stadt, ohne auf die Natur verzichten zu müssen! Die 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung hat eine Größe von insgesamt 68,97 m². Die Wohnung verfügt nicht nur über einen Balkon, sondern auch über eine großzügige Dachterrasse mit 21,03 m². Die Immobilie punktet mit einer hochwertigen Ausstattung – von elektrisch bedienbaren Raffstores über einer Klimaanlage-Vorbereitung bis hin zur Küche wurde hier an alles gedacht.

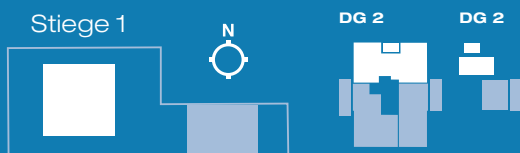
Das Wohnhaus befindet sich in absoluter Ruhelage und ist umgeben von Einfamilienhäusern. In Liesing lebt man fast schon im Wienerwald. Der Maurer Wald, der Pappelteich, der Liesingbach in Rodaun – man lebt naturnah in Liesing und ist gleichzeitig in nur etwa 30 Minuten in der Innenstadt. In Vergessenheit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

Verfügbarkeit im Projekt:



RAUMAUFTEILUNG

1. Vorraum	7,60 m ²
2. Bad	10,51 m ²
3. WC	1,77 m ²
4. Zimmer	11,62 m ²
5. Zimmer	13,23 m ²
6. Wohnen/Kochen	24,24 m ²

GESAMTFLÄCHE * 68,97 m²

AUSSENBEREICH

7. Terrasse	4,40 m ²
8. Terrasse	21,03 m ²

* m² können abweichen

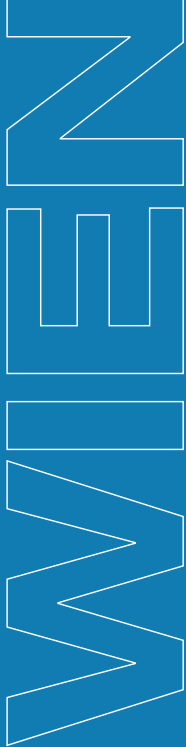
FAKTEN

Objektart	Penthousewohnung
Anzahl Zimmer	3
Größe	68,97 m ²
Anzahl Außenflächen	2 (21,03 m ² & 4,40 m ²)
Kellerabteil	1,57 m ²
Preis	485.300,00 €
Geschoß	2. DG
Ausrichtung	W/NO
Boden	Parkettboden
Heizung & Sommer-Temperierung	Luft-Wasser Wärmepumpe

HIGHLIGHTS

- Provisionsfrei
- Neubau & Erstbezug
- Direkt vom Bauträger
- Balkon und Dachterrasse
- Hochwertige Küche
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Klimaanlage Vorbereitung
- 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.

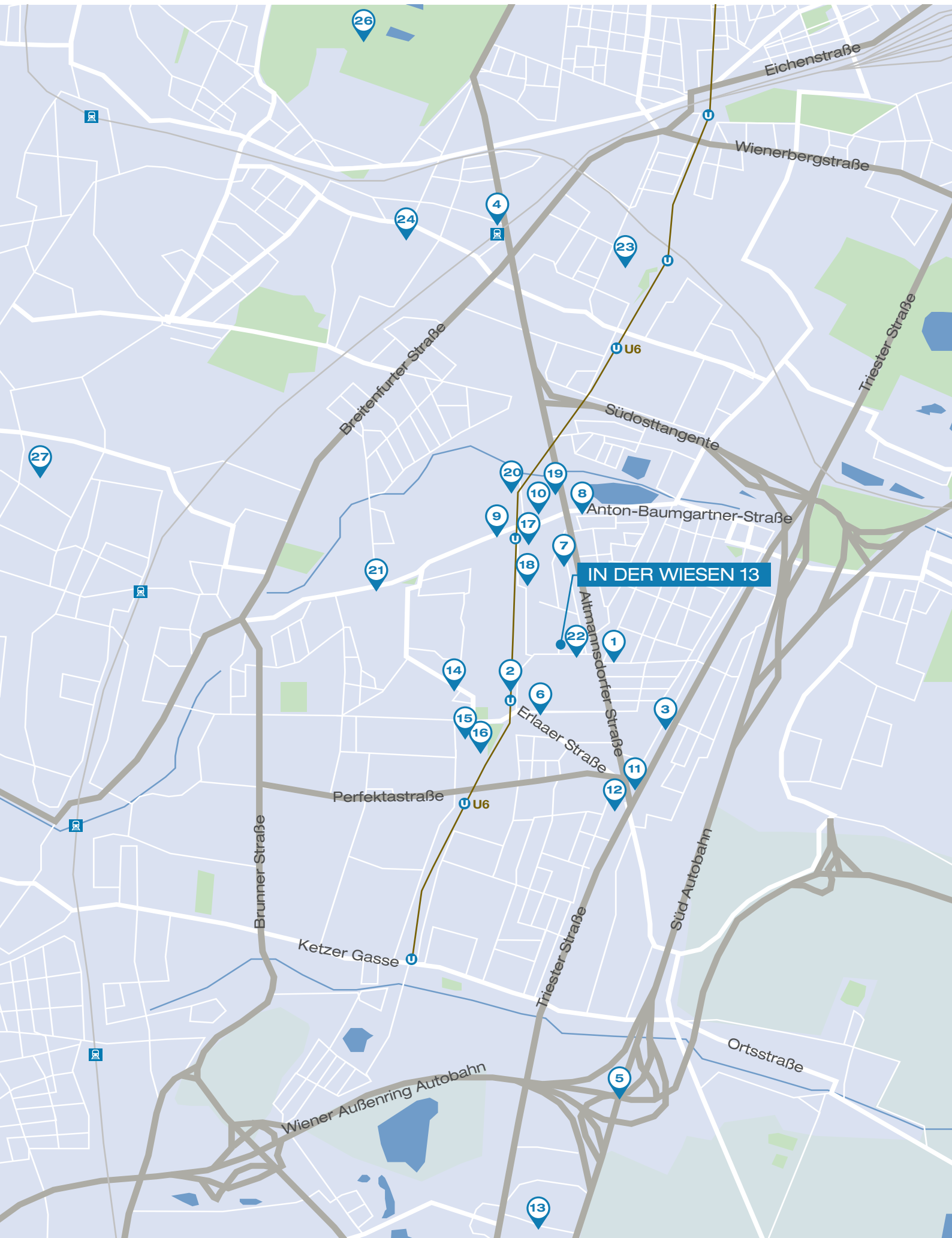
Anbindung

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.

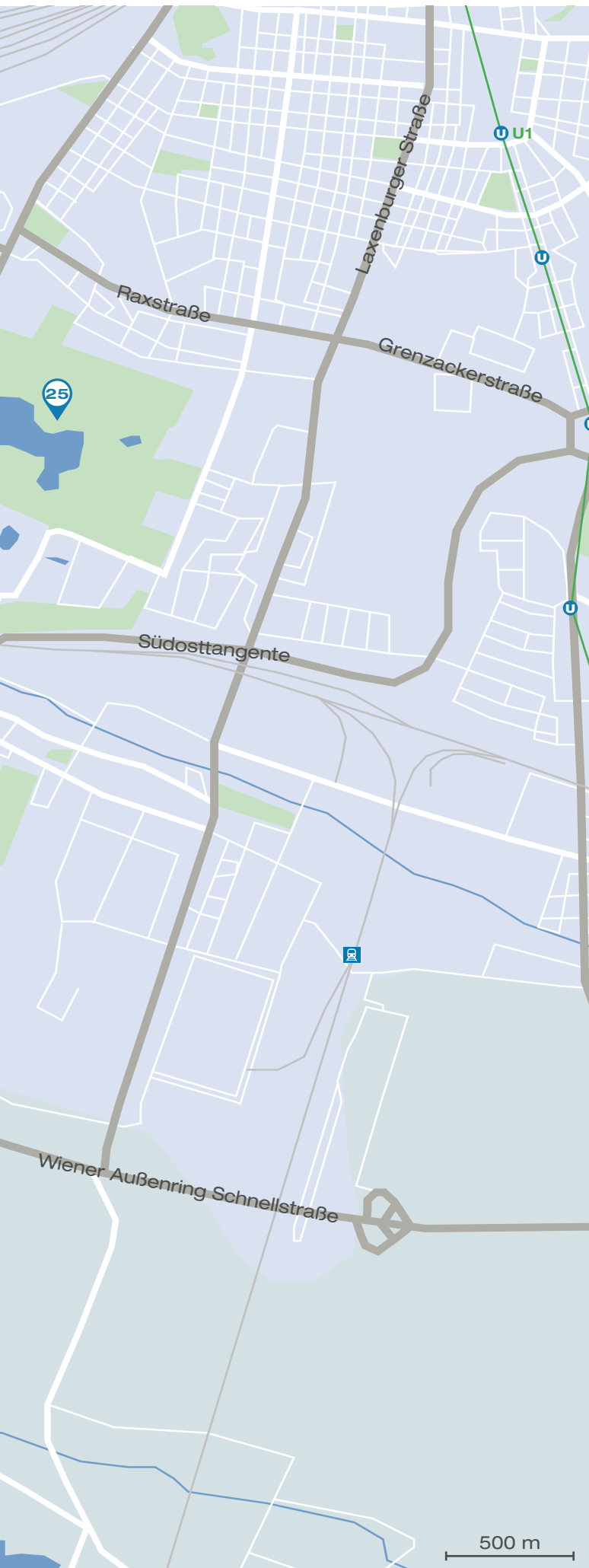
Freizeit

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. Heurigengegend Mauer	5,0 km

IN GRAZ DAHEIM, IN DER IMMOBILIE ZUHAUSE.

C&P Immobilien AG

OFFICE BERLIN

Bleibtreustraße 24
10707 Berlin
Deutschland
T: +49 (0) 30 767 584700
E: office.berlin@cp-group.com

OFFICE KLAGENFURT

St. Veiter Ring 23
9020 Klagenfurt
Österreich
T: +43 (0) 5 0316 100
E: office.klagenfurt@cp-ag.at

ALPENIMMOBILIEN OFFICE MÜNCHEN

Wolfratshauer Straße 119
82049 Pullach im Isartal
Deutschland
T: +49 (0) 89-75 969 888 20
E: info@alpenimmobilien.de

HEAD OFFICE GRAZ

Brauquartier 2
8055 Graz
Österreich
T: +43 (0) 5 0316 100
E: office.graz@cp-ag.at

OFFICE WIEN

Schellinggasse 12/1
1010 Wien
Österreich
T: +43 (0) 5 0316 200
E: office.wien@cp-ag.at

OFFICE DUBAI

Office 1402
Al Habtoor Business Tower
Dubai Marina
United Arab Emirates
T: +971 (0) 4 589 1054
E: office.dubai@cp-group.com



www.cp-ag.at