

**IN DER WIESEN 13**  
**TOP 25**

1230 Wien





# OBJEKTBESCHREIBUNG

*Genießen Sie die Vorzüge der Stadt, ohne auf die Natur verzichten zu müssen! Die 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung hat eine Größe von insgesamt 59,66 m<sup>2</sup> und verfügt über einen Balkon als Freifläche. Die Immobilie punktet mit einer hochwertigen Ausstattung – von elektrisch bedienbaren Raffstores über einer Klimaanlage-Vorbereitung bis hin zur erstklassigen Küche wurde hier an alles gedacht.*

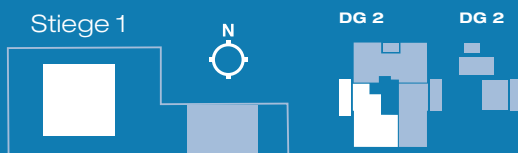
*Das Wohnhaus befindet sich in absoluter Ruhelage und ist umgeben von Einfamilienhäusern. In Liesing lebt man fast schon im Wienerwald. Der Maurer Wald, der Pappelteich, der Liesingbach in Rodaun – man lebt naturnah in Liesing und ist gleichzeitig in nur etwa 30 Minuten in der Innenstadt. In Vergessenheit 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 25

Verfügbarkeit im Projekt:



## RAUMAUFTEILUNG

1. Vorraum	2,31 m <sup>2</sup>
2. Bad	10,26 m <sup>2</sup>
3. WC	1,79 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	17,04 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	26,25 m <sup>2</sup>
6. Abstellraum	2,01 m <sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE \*** 59,66 m<sup>2</sup>

## AUSSENBEREICH

7. Terrasse	12,96 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

\* m<sup>2</sup> können abweichen

# FAKTEN

---

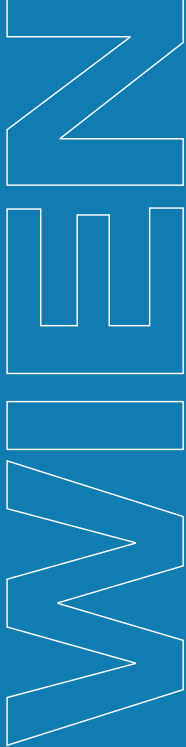
<b>Objektart</b>	Penthousewohnung
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Größe</b>	59,66 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Außenflächen</b>	1 (12,96 m <sup>2</sup> )
<b>Abstellraum</b>	2,01 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil</b>	1,57 m <sup>2</sup>
<b>Preis</b>	419.750,00 €
<b>Geschoß</b>	2. DG
<b>Ausrichtung</b>	S/W
<b>Boden</b>	Parkettboden
<b>Heizung &amp; Sommer-Temperierung</b>	Luft-Wasser Wärmepumpe

# HIGHLIGHTS

---

- Provisionsfrei
- Neubau & Erstbezug
- Direkt vom Bauträger
- Balkon
- 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 km<sup>2</sup> 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.

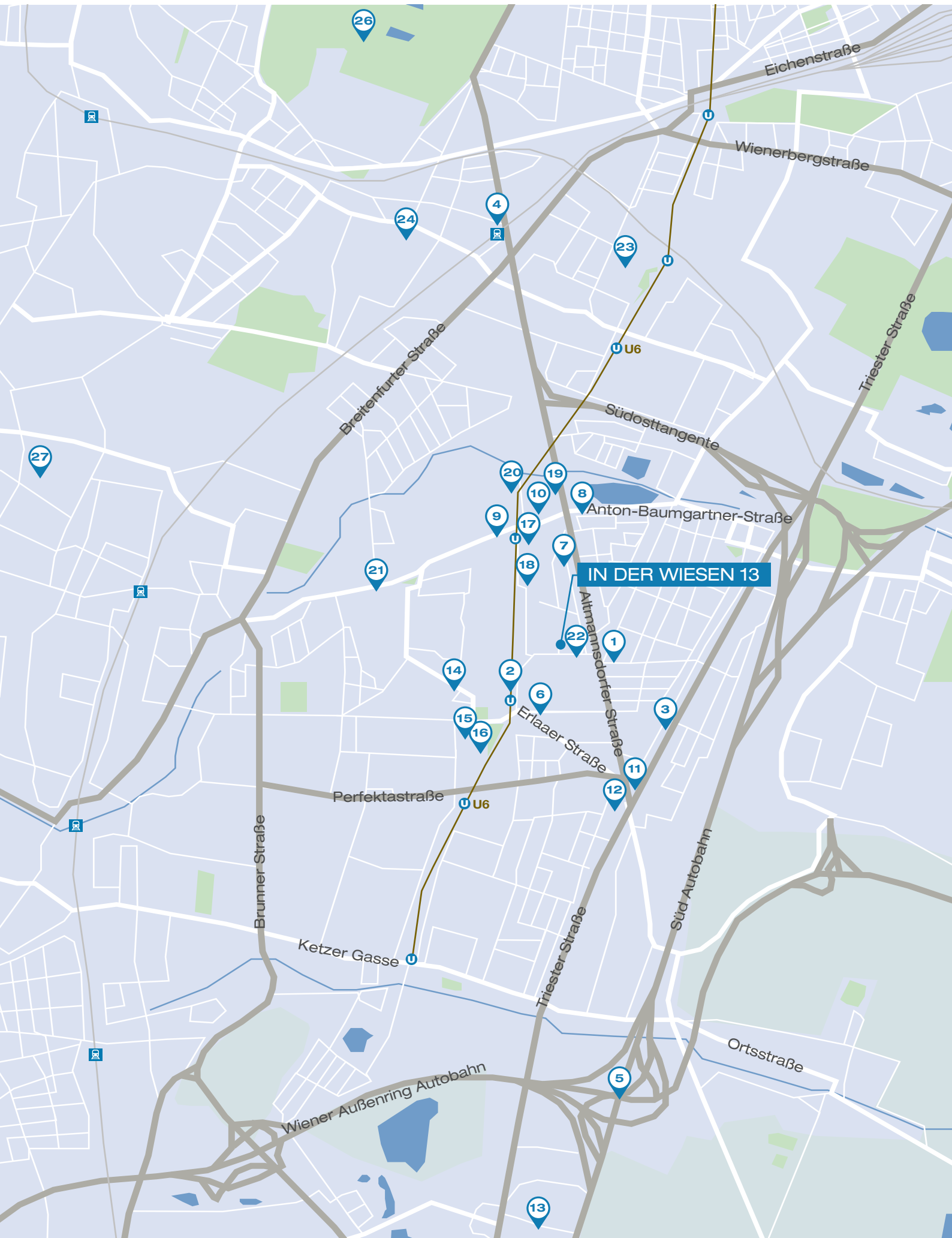
### Anbindung

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

26

24

4

23

27

20

19

10

8

21

9

17

7

18

IN DER WIESEN 13

22

1

14

2

6

3

15

16

Erlaaer Straße

11

12

Perfektastraße

U6

Brunner Straße

Ketzer Gasse

Triester Straße

Süd Autobahn

Ortsstraße

Wiener Außenring Autobahn

13

Eichenstraße

Wienerbergstraße

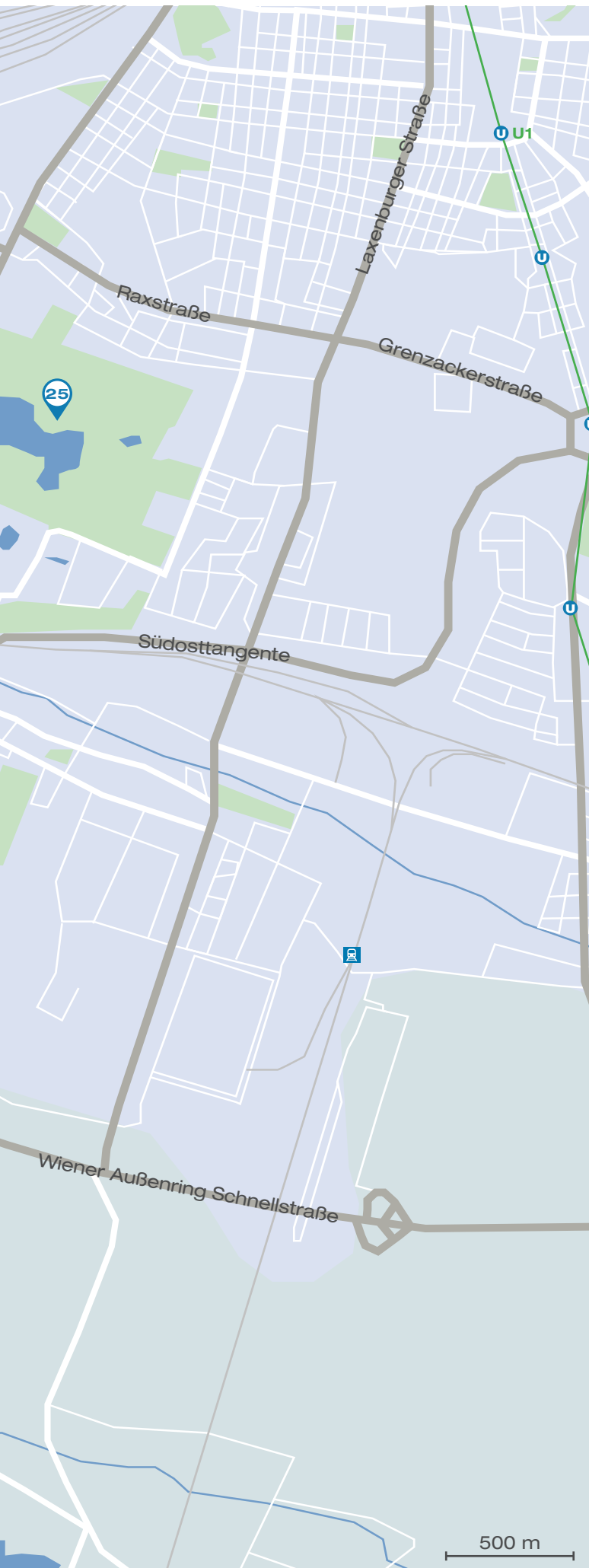
Breitenfurter Straße

Südosttangente

Anton-Baumgartner-Straße

Altmanndorfer Straße

Triester Straße



# 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

## 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](http://www.cp-ag.at)