

**LIVING IN '23: Mode vergeht, aber Qualität bleibt.**



**Objektnummer: 3948**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,89 €
<b>USt.:</b>	12,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

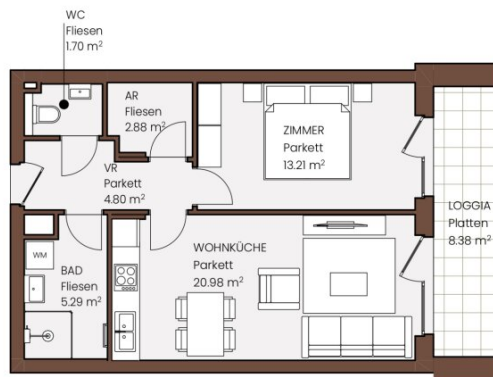




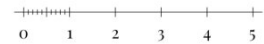


LIVING IN  
*twenty-three*

Hungereckstraße 48  
TOP 05 - 1. STOCK



VORRAUM	4,80 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	20,98 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
BAD	5,29 m <sup>2</sup>
AR	2,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,21 m <sup>2</sup>
LOGGIA	8,38 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>57,24 m<sup>2</sup></b>



[www.living-in23.at](http://www.living-in23.at)

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

IMMOBILIEN  
**FUNK**

# Objektbeschreibung

## Allgemeine Projektinformationen

In Wien Liesing entsteht derzeit ein modernes Wohnprojekt, das aufgrund seiner nachhaltigen und innovativen Konzeption zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. LIVING IN '23 ist eine hochwertig ausgestattete Wohnhausanlage, bestehend aus zwei Häusern mit je drei Wohngeschoßen, die von einem renommierten Architekturbüro entworfen wurden und höchste Standards in Sachen Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllen. Geplant sind insgesamt 17 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die über ein gemeinsames Kellergeschoß mit hauseigener Garage, Technikräumen und einem Fahrrad- und Kinderwagenraum verfügen.

Die Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer auf einer Wohnfläche zwischen ca. 38,4 m<sup>2</sup> und 92,9 m<sup>2</sup>. Dabei punkten die 2-Zimmer Wohnungen mit optimalen Grundrissen und teilweise mit gemütlichen Freiflächen, die 3- und 4-Zimmer Wohnungen mit intelligenter Raumnutzung und attraktiven Außenflächen. Bei der Ausstattung wird besonderes Augenmerk auf die Verwendung von ökologischen Materialien wie Eichenparkettböden, Feinsteinfliesen, Markenprodukten im Sanitärbereich, sowie einem nachhaltigen Energiekonzept wertgelegt. Eine Wärmepumpe, PV-Anlage und Bauteilaktivierung zur Kühlung sind hier besonders hervorzuheben. Abgerundet wird das Konzept durch modernste Smarthome-Ausstattung, die auf Wunsch installiert werden kann. Sämtliche Fenster werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz (Rollläden) ausgeführt. **Der Baubeginn erfolgt im I. Quartal 2025, die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2026 geplant.**

Besuchen Sie uns auch auf unserer **Projekthomepage** <https://living-in23.at/> auf der Sie alle Grundrisse, Preise und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erwarten.

## Raumaufteilung Top 5, Haus 1

Diese kompakt konzipierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 01. Obergeschoß des vorderen Hauses 1 und bietet insgesamt ca. 48,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, Vorzimmer, Bad, WC und Abstellraum. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 4,80 m<sup>2</sup> der alle Räume zentral erschließt. Rechter Hand finden Sie das Badezimmer im Ausmaß von ca. 5,29 m<sup>2</sup>, mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Angrenzend finden Sie die gemütliche Wohnküche im Ausmaß von ca. 20,98 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia mit ca. 8,38 m<sup>2</sup>. Links der Wohnküche erreichen Sie das Schlafzimmer mit ca. 13,21 m<sup>2</sup>, das ebenso einen Zugang zur Loggia bietet. Linker Hand vom Vorzimmer finden Sie noch ein WC mit Handwaschbecken mit ca. 1,70 m<sup>2</sup> sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. 2,88 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein großes Kellerabteil zugeordnet. **Ein PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 30.000,-- zusätzlich erworben werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap