



#00010082950030

**Provisionsfrei!! 33 Neubauwohnungen im 23. Bezirk von 41-109 m<sup>2</sup>, Terrasse, Loggia oder Garten ab EUR 250.000,--**

1230 Wien



Kaufpreis: 350.000,00 €  
Wohnfläche: 53,71 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Wohnen mit dem speziellen Kultfaktor.

Mitten im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Atzgersdorf in direkter Lage zum Kulturzentrum F23 und dem Bildungscampus mit Kindergarten und Schulen setzt das Kult23 architektonische Akzente. Genießen Sie von den Balkonen und Eigengärten die Aussicht ins üppige Grün und entfliehen sie dem Alltag. Hier trifft durchdachter Komfort auf zeitlose Architektur und Wohnen wird zum Erlebnis. Tauchen Sie ein in ein spannendes Viertel, das Abwechslung garantiert. Kult23 steht für einen außergewöhnlichen Lebensraum in Liesing, der Freude macht und eine hohe Lebensqualität verspricht.

Wo man sich wohlfühlt, ist man gerne daheim.

Schlüssel umdrehen, eintreten und durchatmen. Wer sich im Kult23 in die eigenen vier Wände begibt, fühlt sich angekommen. Denn Wohlfühlen schreibt man hier überall groß – auch außerhalb des eigenen Apartments. Schließlich lädt das Wohnhaus dazu ein, nicht nur eigene Wege zu gehen. Der Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz fördert den sozialen Austausch untereinander. Bewohnerinnen und Bewohner werden hier schnell zu Freunden. Und wer es einmal ruhiger mag, zieht sich auf seine Loggia, den Balkon oder Eigengarten zurück. Das Kult23 besticht mit seinem Mix aus Gemeinschaftsflächen und Rückzugsorten, aus Natur und Lifestyle.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	01.09.2024

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.03.2021
Gültig bis	18.03.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	26,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

Willkommen in den eigenen vier Wänden. Willkommen im Kult23.

Es ist nicht immer alles Gold was glänzt. Im Kult23 liegen Sie aber zumindest goldrichtig. Denn hier spiegeln sich die kleinen Annehmlichkeiten im Leben in vielen Details wider. Angefangen bei den Eichenparkettböden in jeder Wohnung erstreckt sich die hochwertige Ausstattung bis zu



**Maklerservice & Bewertung**

den Holz-Alu-Fenstern mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder -rollläden und der mit Erdwärme betriebenen Fußbodenheizung. Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt die Bauteilaktivierung in den Decken. Und wer die eigenen vier Wände gerne zukunftsorientiert nutzen will, kommt mit der Vorbereitung für das Smarthome voll auf seine Kosten. Die moderne Ausstattung und die ausgeklügelten Grundrisse ergeben ein Gesamtkonzept, das bis ins kleinste Detail überzeugt. Entdecken Sie das besondere Lebensgefühl, das Sie hier jeden Tag begleitet.



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	350.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	350.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

Preis der Wohnungen von EUR 250.000,-- bis EUR 780.000,-- je nach Größe und Lage.



## LAGE UND UMGEBUNG

Idyllisch grün und doch urban. Das Kult23 überzeugt rundherum.

Wer in Liesing wohnt, kann sich glücklich schätzen, denn schließlich handelt es sich um einen der Bezirke mit dem höchsten Freiraumanteil von Wien. Und mittendrin – in nächster Nähe zum Liesingbach mit seinen vielen schattenspendenden Bäumen – steht das Kult23. Egal ob Laufen, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge: Hier zieht es einen direkt ins Freie zum Sporteln oder Entspannen. Genug Frischluft getankt? Wer wieder in den Trubel der Stadt eintauchen möchte, hat es vom Kult23 aus ebenfalls nicht schwer. In nur 35 Minuten gelangt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Wiener Innenstadt. Mit der geplanten S-Bahn-Station Rosenhügel wird es noch schneller gehen. Und schon jetzt liegt die Bushaltestelle 62A in unmittelbarer Nähe.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Kellergeschoss Einlagerungsräume](#)

[Kellergeschoss Parkplätze](#)

[Erdgeschoss Müllraum](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[Standortexpose](#)

[Verfügbare Wohnungen](#)

[Top 32 Grundriss](#)

