

**Wohnen mit Sonnenbalkon in ruhiger Lage am
Liesingbach! Tiefgarage und moderne Teilmöblierung
inklusive!**



Objektnummer: 5387/7152

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

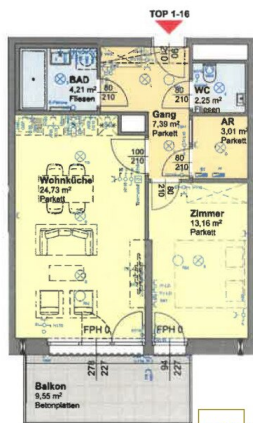
T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN









MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Modernes Wohnjuwel mit Balkon im begehrten RIVUS Quartier – stilvoll, ruhig und bestens angebunden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **55 m² Wohnfläche und einem großzügigen 10 m² Sonnenbalkon** liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – dem **RIVUS Quartier in Atzgersdorf**. Hier treffen **moderne Architektur, urbaner Komfort und naturnahe Erholung** direkt am Liesingbach harmonisch aufeinander.

Dank der **durchdachten Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung perfekt für **Singles, Paare oder junge Familien** – ob als Erstbezug, stilvoller Rückzugsort oder langfristige Wohnlösung.

Die Wohnung wurde **vom Eigentümer selbst bewohnt** und präsentiert sich in einem **exzellenten Zustand**, nahezu neuwertig – mit **hochwertiger Ausstattung** und durchdachten Details, die den Alltag komfortabler machen.

Highlights der Liegenschaft:

- **Niedriger Energieverbrauch:** HWB-Klasse A, fGEE A
- **Großzügige bodentiefe Fenster** mit 3-fach Verglasung für maximale Lichtausbeute
- **Elektrische Außenjalousien** für modernen Sonnenschutz
- **Behagliche Fußbodenheizung**
- **Intelligentes Abluftsystem** mit Feuchtesensor in Bad und WC
- **SAT-Anlage** – steckerfertig installiert
- **Sicherheits-Eingangstür (WK2)**

- **Stilvolles Badezimmer** mit Wanne, Handtuchheizkörper & Markenarmaturen
- **Hochwertige Materialien:** Weitzer Parkett, Villeroy & Boch Fliesen
- **Design-Küche** mit Markengeräten – funktional und elegant
- **Neuwertige Teilmöblierung** inklusive – sofort einziehen und wohlfühlen
- **Tiefgaragenstellplatz** – bequem, sicher und direkt im Haus.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich, Gang ca. 7,4 m²
- Lichtdurchflutete Wohnküche ca. 24,7 m²
- Komfortables Schlafzimmer ca. 13,2 m²
- Badezimmer mit WM-Anschluss ca. 4,2 m²
- WC im Waschbecken Abstellmöglichkeiten ca. 2,3m²
- praktischer Abstellraum ca. 3,0 m²

Zusätzlich:

- Balkon südöstlicher Ausrichtung ca. 9,55m²

- Kellerabteil ca. 2,4 m²
- PKW-Tiefgaragenstellplatz

Lage:

Ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Im direkten Umkreis (< 1 km) befinden sich zahlreiche **Nahversorger** wie Billa, Hofer, Interspar, DM, Apotheke sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Für Erholung sorgen der idyllische **Liesingbach**, der **Stadtpark Atzgersdorf** und mehrere **Kleingartenanlagen**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

- Buslinien **62A & 64A** in Gehweite
- **U6 Alterlaa** in ca. 5–10 Min.
- **U6/S-Bahn Meidling** in ca. 10–15 Min.
- **S-Bahn Liesing** in ca. 10 Min.
- **Innenstadt (Stephansplatz)** in ca. 35 Min.

Zukunftsplus: Eine neue **S-Bahn-Station an der Walter-Jurmann-Gasse** ist bereits in Planung. Auch mit dem Auto ist man schnell unterwegs – zur **Südbahn in ca. 5 Minuten**, in die **Naherholungsgebiete rund um Perchtoldsdorf** in unter 10 Minuten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap