

## **Ein Zuhause mit Stil, Nachhaltigkeit und Weitblick**



**Objektnummer: 90405**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	170,28 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

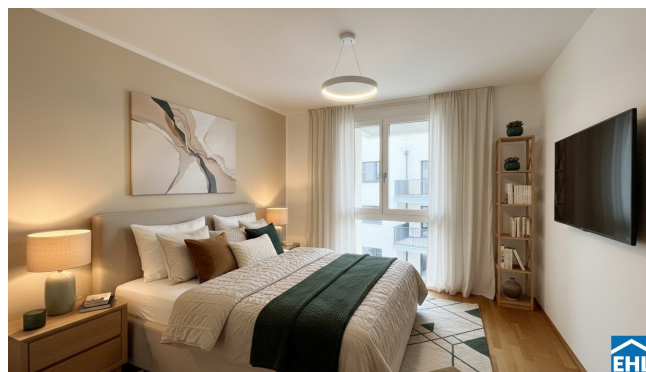
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

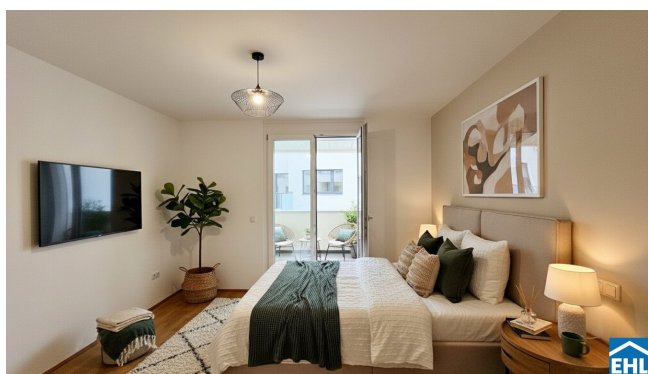


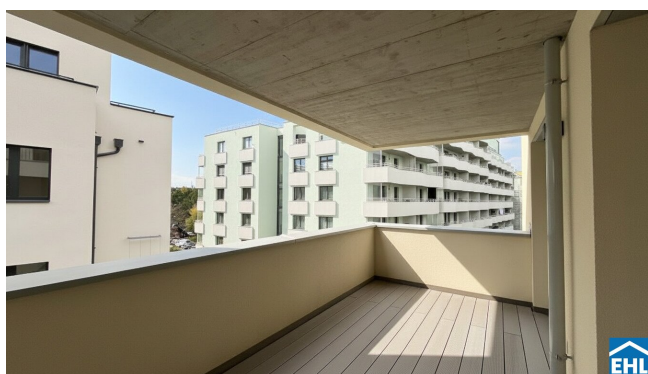
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1















#### Wohnung Tür 28

##### 4. Obergeschoss

Wohnfläche inkl. Erkeranteil:	63,01 m²
Loggia:	2,21 m²
Balkon 1:	1,72 m²
Balkon 2:	11,80 m²
Summe:	78,74 m²

#### Gastgebasse



#### Abkürzungen:

AD	Abgehängte Decke	PH	Parapethöhe
AR	Abstellraum	WM	Waschmaschine
HTT	Handtuchtrockner	VR	Vorraum
FBH	Heizkreisverteiler	KV	Kemperventil
E	Elektroverteiler	RR	Regenrohr
MM	Multimedia-Verteiler	SR	Schrankraum

#### Bemerkung:

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baupräzision ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschschüssel, WCs etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsansätze.



## Objektbeschreibung

### Ein Haus mit Stil und Verantwortung

Zeitlos, elegant und zukunftsorientiert. Das Wohnprojekt beim Stadtpark Atzgersdorf und der Liesing, vereint urbanen Lifestyle mit nachhaltiger Architektur.

Auf fünf Etagen und zwei Dachgeschossen erstrecken sich nur 38 Eigentumswohnungen, die Design, Komfort und Lebensqualität auf harmonische Weise verbinden. Großzügige Freiflächen, ein durchdachtes Energiekonzept und eine offene, grüne Umgebung machen das Projekt zu einem besonderen Ort für alle, die das Leben im Süden Wiens genießen möchten.

Das architektonische Konzept setzt auf klare Linien und natürliche Materialien. Neben stilvoll gestalteten Wohnräumen überzeugt vor allem das CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Temperierungssystem, das durch Erdwärme und Sonnenenergie eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung ermöglicht. Eine Investition in modernes Wohnen. Ökologisch, komfortabel und zukunftssicher.

### Ausstattung mit Anspruch

Die Apartments beeindrucken mit hochwertiger Ausstattung, intelligenter Raumaufteilung und liebevollen Details, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Eichenparkettböden, Holz-Alu-Fenster und Außenjalousien schaffen ein stilvolles Ambiente mit natürlicher Wärme. Dank Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Raumkühlung über Bauteilaktivierung genießen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausgewogenes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das nachhaltige Heiz- und Kühlsystem nutzt die natürlichen Ressourcen des Grundstücks optimal – für ein umweltfreundliches, effizientes und leistbares Energiekonzept.

Ergänzt wird das Angebot durch 23 Tiefgaragenstellplätze, die teilweise bereits für Elektromobilität vorbereitet sind. Gemeinschaftsflächen wie der Garten mit Spielplatz sowie ein Atelier für Kunstschaffende fördern das Miteinander und schaffen einen besonderen Mehrwert.

### Lage & Umgebung:

- 38 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 39 bis 109 m<sup>2</sup>



- Alle Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Eichenparkett, Holz-Alu-Fenster mit elektr. Außenjalousien
- Fußbodenheizung & Raumkühlung über Bauteilaktivierung
- 23 Tiefgaragenplätze (teils E-Mobility ready)
- Großer Gemeinschaftsgarten & Spielplatz im Grünen
- Nachhaltiges CO<sub>2</sub>-neutrales Energiesystem

Wohnen im Kulturviertel der Zukunft! Das Projekt liegt mitten in Atzgersdorf, einem der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Die Nähe zum neu gestalteten Stadtpark Atzgersdorf, zum Kulturzentrum F23, zu Schulen, Kindergarten und Nahversorgung macht das Viertel zu einem lebendigen, familienfreundlichen Ort mit urbanem Flair.

Zwischen grüner Ruhe und Stadtnähe bietet die Lage beides: Der Liesingbach mit seinen Spazier- und Radwegen liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 35 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht.

Die geplante S-Bahn-Station Rosenhügel wird die Anbindung künftig noch weiter verbessern. Bereits jetzt sorgt die Buslinie 62A für optimale Mobilität direkt vor der Haustür.

Ein Zuhause, das Natur, Kultur und urbanes Leben in perfekter Balance vereint, für Menschen, die das Besondere suchen.

Die möblierten Bilder wurden mittels KI virtuell möbliert um eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.