

**Moderner Familientraum! 3-Zimmer-Wohnung mit
südseitiger Loggia und Garagenstellplatz – urbanes
Wohnen im Grünen und unweit der U-Bahn!**



Objektnummer: 2461

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,23 m ²
Nutzfläche:	85,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	116,04 €
USt.:	14,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

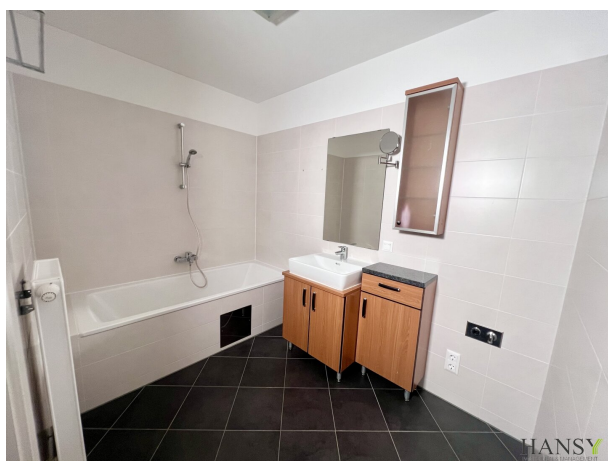
Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

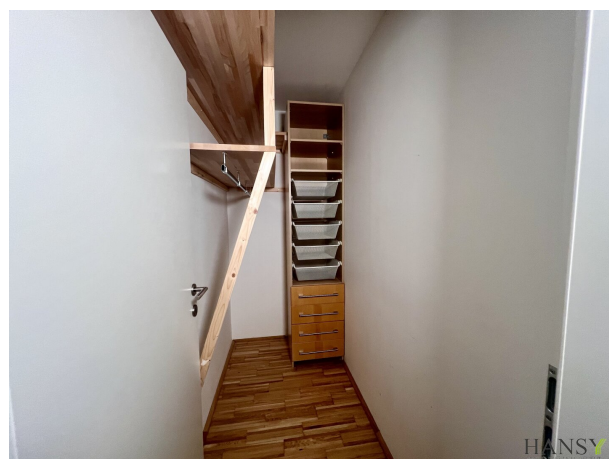
T +4367761361090
H +4367761361090

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









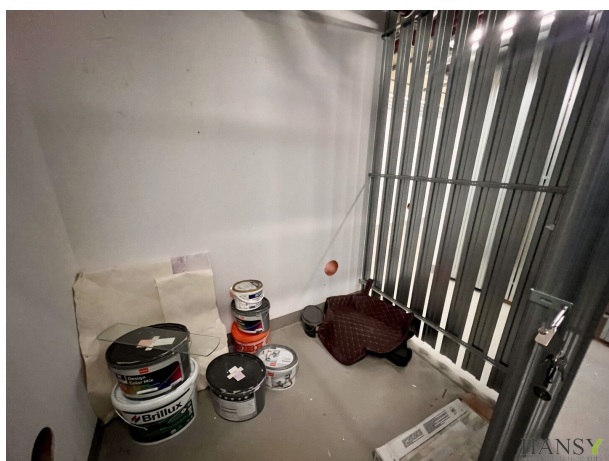


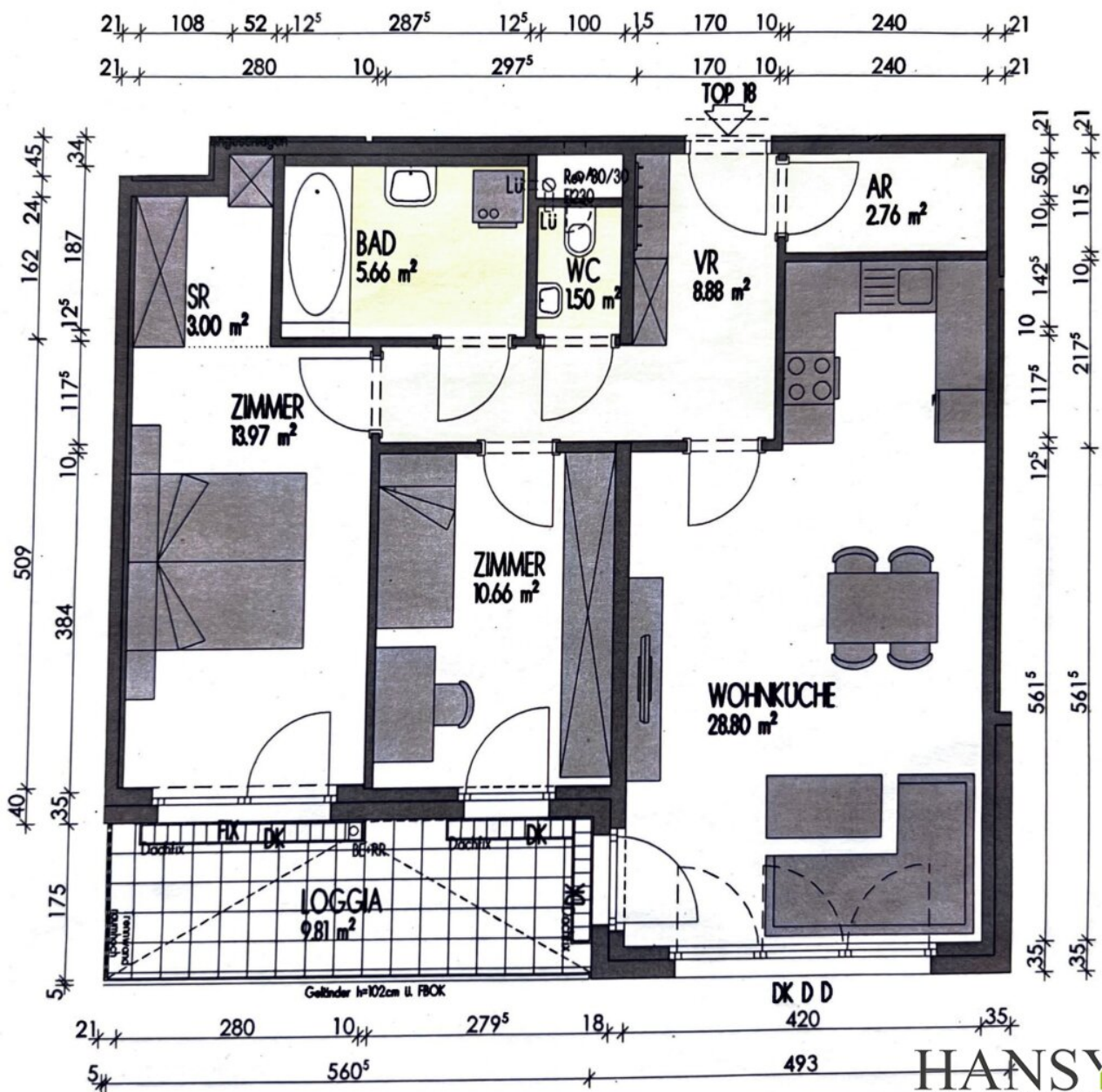
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY







Objektbeschreibung

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer **neu errichteten, modernen Wohnhausanlage** und vereint auf ideale Weise **ruhiges Wohnen im Grünen mit exzellenter urbaner Anbindung**. Unweit der **U6-Station Erlaaerstraße** gelegen, genießen Sie hier eine Lage, die sprichwörtlich das Beste aus zwei Welten bietet: **schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und gleichzeitig unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsräumen**.

Wohnkomfort auf durchdachtem Grundriss

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und überzeugt durch ihre **zentrale Raumaufteilung**, die sowohl Paaren als auch Familien maximale Flexibilität bietet. Die **moderne, energieeffiziente Bauweise** sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für **niedrige Heizkosten** – ein nicht zu unterschätzender Vorteil im Alltag.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Vorraum:** ca. **9 m²**, zentral gelegen mit direktem Zugang zu allen Räumen
- **Wohnküche:** großzügige ca. **29 m²**, ideal für gemütliche Abende, gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein
 - moderne, **voll ausgestattete Einbauküche** (im Kaufpreis inkludiert)
 - direkter Ausgang auf die sonnige Loggia
- **Loggia:** ca. **10 m², absolute Südlage** – lichtdurchflutet, ruhig und perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Elternschlafzimmer:** ca. **17 m²**, ruhig gelegen, mit praktischer Nische für einen Schrankraum
- **Kinder- oder Arbeitszimmer:** ca. **10 m²**, vielseitig nutzbar – ob Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer
- **Badezimmer:** ca. **5,6 m²** mit Badewanne – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag
- **Separates WC:** ca. **1,5 m²**
- **Abstellraum:** ca. **2,76 m²**, perfekt als Stauraum, Garderobe oder Speis nutzbar

Weitere Highlights auf einen Blick

- Moderne, **energieeffiziente Bauweise**
- **Garage im Haus**
- **Garagenstellplatz kann optional dazu erworben werden!**
- **Zwei Fahrradabstellräume**, einer davon ebenerdig
- **Direkter Zugang zur Radstrecke** unmittelbar vor der Haustür
- Ruhige, **grüne Wohnlage** mit hervorragender Infrastruktur
- **Schnelle Anbindung an die Innenstadt** durch die U6

Lage – Carlbergergasse 1230 Wien

Die Wohnung befindet sich in der **Carlbergergasse** im beliebten Bezirk **Liesing**, einer der grünen und lebenswertesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe, viel Grün und gleichzeitig eine **ausgezeichnete Nahversorgung** aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar.

Die **U6-Station Erlaaer Straße** liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in kurzer Zeit in die Wiener Innenstadt oder zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Die **Südbahn (A2)** sowie wichtige Hauptverkehrsachsen sind rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür: Spaziergänge entlang von Grünflächen, Radtouren oder entspannte Stunden in nahegelegenen Parks und Erholungsgebieten machen diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und aktive Menschen.

Fazit

Diese Wohnung ist ein echtes **Wohlfühlzuhaus** für **Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen**, die modernes Wohnen, durchdachte Architektur, Naturverbundenheit und perfekte Verkehrsanbindung miteinander verbinden möchten.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – und jeden Tag aufs Neue genießen.

Hier stimmt einfach **das Gesamtpaket**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap