

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



**Objektnummer: 2496**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,04 €
<b>USt.:</b>	14,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



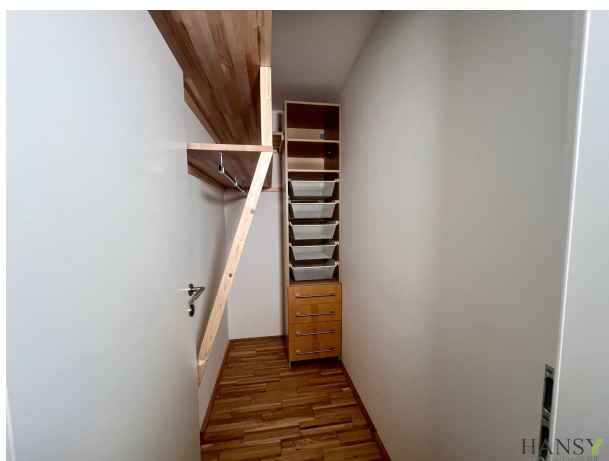








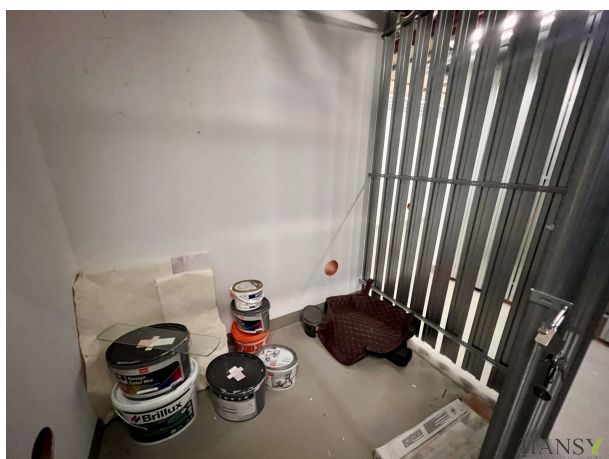




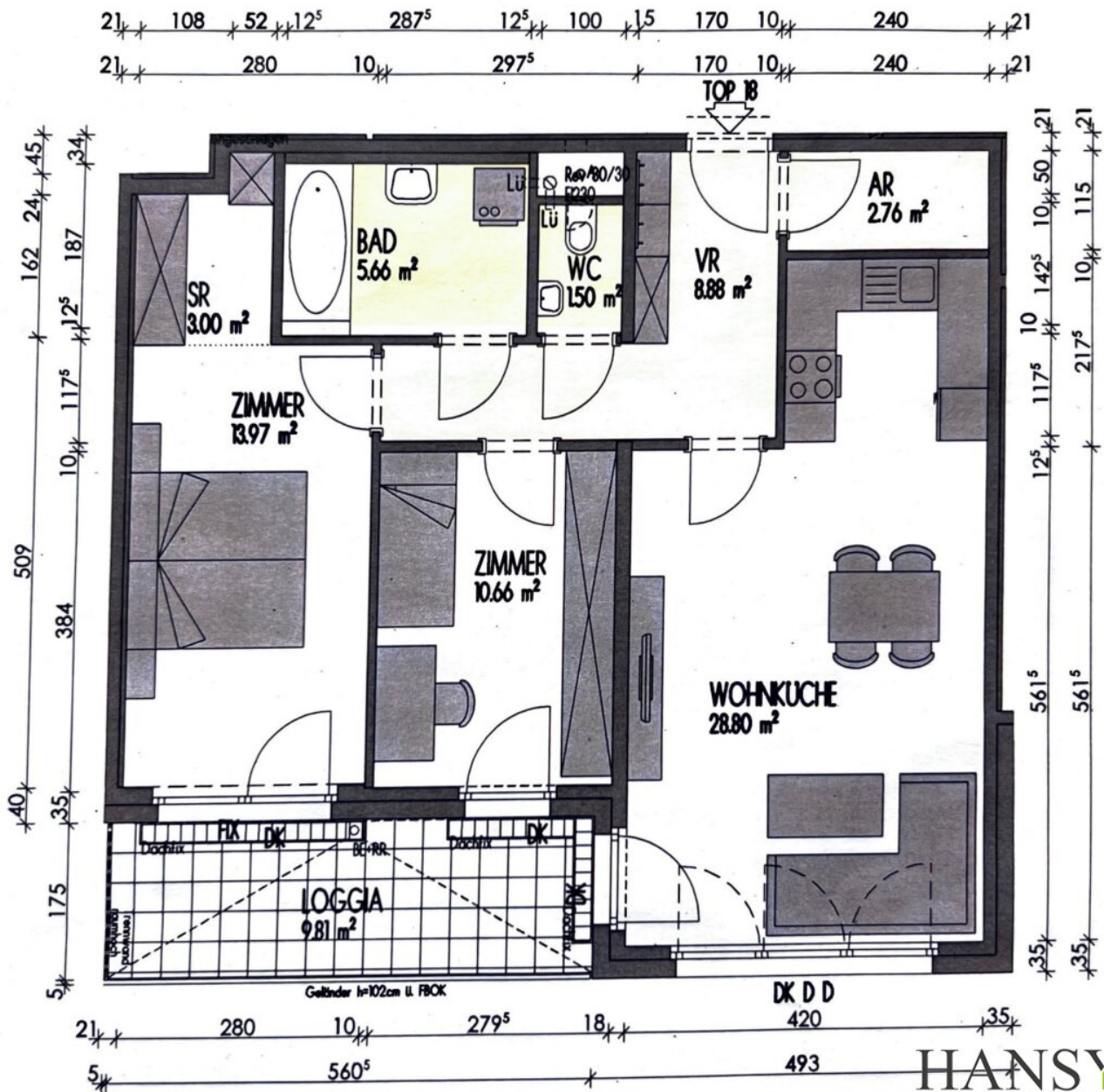












## Objektbeschreibung

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