

## **Atriumreihenhaus mit Wow-Effekt – ein Zuhause zum Ankommen & Wohlfühlen**



Wohnküche mit ca. 23,32 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/1052**

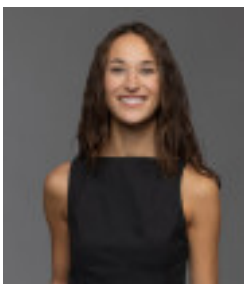
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,80 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,25 €
<b>USt.:</b>	16,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

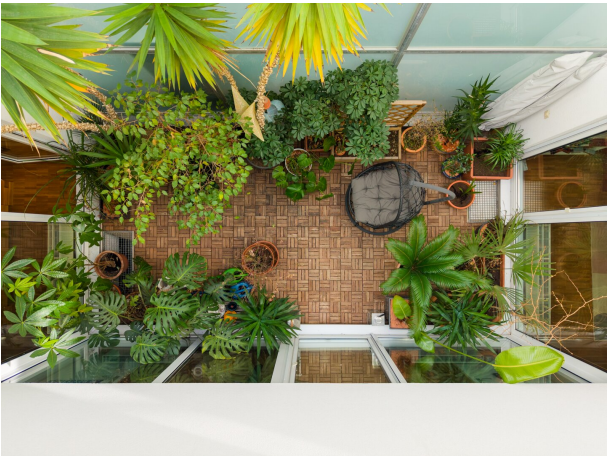


**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich









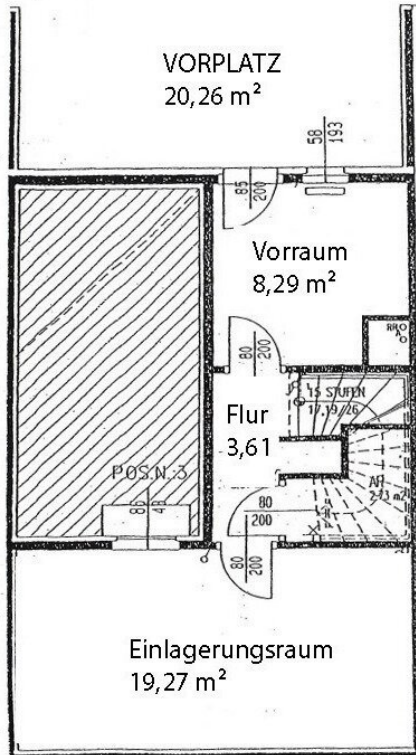




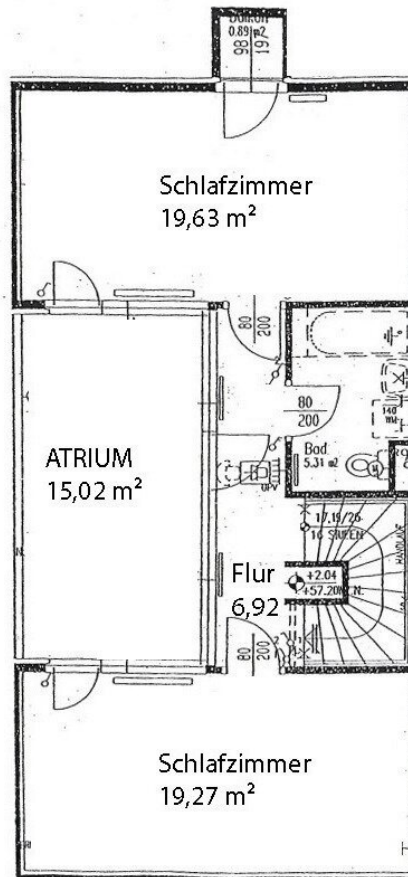




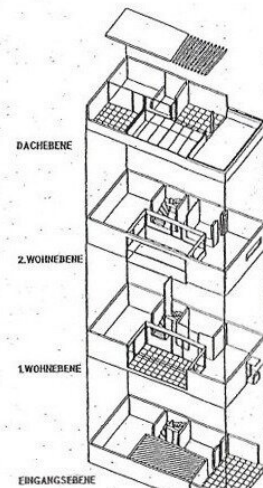
EINGANGSEBENE



1. WOHNEBENE



WOHNUTZFLÄCHE:	129,80 m <sup>2</sup>
ATRIUM:	15,02 m <sup>2</sup>
TERRASSEN:	36,84 m <sup>2</sup>
GEDECKTER VORPLATZ:	20,26 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM:	19,27 m <sup>2</sup>





Wohnküche  
23,32 m<sup>2</sup>

Flur  
6,92 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
19,27 m<sup>2</sup>

80  
200

12.13/2.06

16 STUFEN

WC

BALCON

1. OG

**TERRASSE**  
27,21 m<sup>2</sup>

**TERRASSE**  
8,74 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
ca. 10 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen !

Zum Verkauf steht dieses außergewöhnliche **Atriumreihenhaus** mit rund **130 m² Wohnfläche** und **zwei Terrassen**. Das Reihenhaus ist Teil einer exklusiven Wohnanlage mit 42 Einheiten, die **1999** vom renommierten **Architekten Walter Stelzhammer** konzipiert und von BUWOG errichtet wurde und sich in einer **ruhigen Privatstraße** befindet.

Das durchdachte Architekturkonzept richtet sich ideal an Familien oder Paare mit einem hohen Anspruch an Design, Licht und großzügige Außenflächen.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das **verglaste Atrium im Zentrum des Hauses**. Es sorgt für eine beeindruckende Lichtstimmung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Garten, stilvolle Terrasse oder private Ruheoase. **Das Atrium ist überdacht, teilweise zu öffnen und zusätzlich mit einer Markise für den Sommer ausgestattet.**

Das Haus wurde von den Eigentümern laufend instand gehalten und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In puncto Ausstattung bleiben hier keine Wünsche offen:

- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Maßgefertigte Einbauschränke in Nischen auf jeder Etage bieten praktischen Stauraum
- 2021 Einbau einer hochwertigen DAN-Küche mit Markengeräten von Bauknecht
- Terrassenmodernisierung 2018: Verlegung von Holz-Terrassendielen, neue Pflanzentröge und eine Markise auf der kleinen Terrasse für optimalen Sonnenschutz
- Zusätzliche Beschattungsmöglichkeit über das Atriumdach
- Außenfenster mit Rollläden, Innenfenster mit Jalousien
- Alle Fenster mit Insektenschutzgittern ausgestattet



- Sicherheitstür (Widerstandsklasse RC2)
- Vorbereitung für eine E-Ladestation am Vorplatz vorhanden

## **Raumaufteilung auf einen Blick**

### **Erdgeschoss**

- Überdachter Vorplatz mit Parkmöglichkeit direkt vor der Wohnungstür
- Großzügiger Vorraum
- Zusätzlicher Abstellraum mit ca. 2 m<sup>2</sup>
- Ca. 19 m<sup>2</sup> Einlagerungs- bzw. Kellerraum mit viel Platz für Stauraum, Hobby oder Vorräte

### **1. Wohnebene**

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils ca. 19 m<sup>2</sup>
- Badezimmer in unmittelbarer Nähe zu den Schlafräumen

### **2. Wohnebene**

- Helle Wohnküche mit viel Platz
- Separates Wohnzimmer
- Gäste-Toilette

## Dachebene

- Drittes Schlafzimmer mit flexibler Nutzung, ideal auch als Galerie oder Homeoffice
- Zwei Terrassen

## Umgebung & Anbindung

Die Immobilie besticht durch ihre attraktive und familienfreundliche Lage. **Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf – darunter **BILLA Plus, Hofer, DM, Eurospar, Bipa, Libro, Apotheken und Bäckereien** – sind entlang der Breitenfurter Straße und Gatterederstraße bequem **fußläufig erreichbar**.

Eine sehr gute öffentliche Anbindung ist durch mehrere Buslinien (**u. a. 60A, 62A, 64A, 66A, 58A**) gegeben. Die **U6-Station Alt Erlaa** ist in rund **8 Minuten** erreichbar, die **U4-Station Hietzing** in etwa **15 Minuten**. Zusätzlich bietet die nahegelegene **S-Bahn-Station Atzgersdorf-Mauer** eine schnelle Verbindung zum **Hauptbahnhof (ca. 12 Minuten)**. Damit ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt und umliegende Bezirke gewährleistet.

Die Umgebung bietet ein **vielfältiges Bildungsangebot mit mehreren Volks- und Mittelschulen**, dem Gymnasium Anton-Krieger-Gasse sowie dem Bildungscampus Atzgersdorf mit Ganztagsschule und Kindergarten. Weitere Kindergärten befinden sich in der Steinerstraße, Canavesegasse und am Kirchenplatz.

Auch das Freizeitangebot ist hervorragend: Der **Stadtpark Atzgersdorf** und der **Liesingbachweg** sind in **rund 10 Gehminuten** erreichbar. Der Liesingbachweg lädt zu Spaziergängen und Radtouren Richtung Rodaun, Liesing oder Oberlaa ein und ist bestens an das Wiener Radwegenetz angebunden.

Nur etwa **10 Minuten entfernt befindet sich zudem die 2024 eröffnete Fabrik 1230** – ein modernes Grätzlzentrum mit Ärzten, Fitnesscenter, Kletterwand und Veranstaltungshalle, das zahlreiche Freizeit- und Kulturmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Freizeitplus bietet das **nahegelegene Höpflerbad**, das in den Sommermonaten für Erholung und Abkühlung sorgt.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Zuhause begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**



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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap