Sofort beziehbare Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse!



Objektnummer: 5387/8482

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	142,18 €
USt.:	14,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Markovic

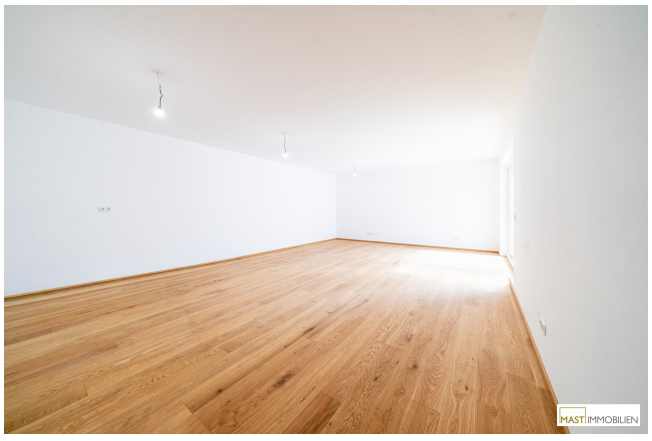
MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18





























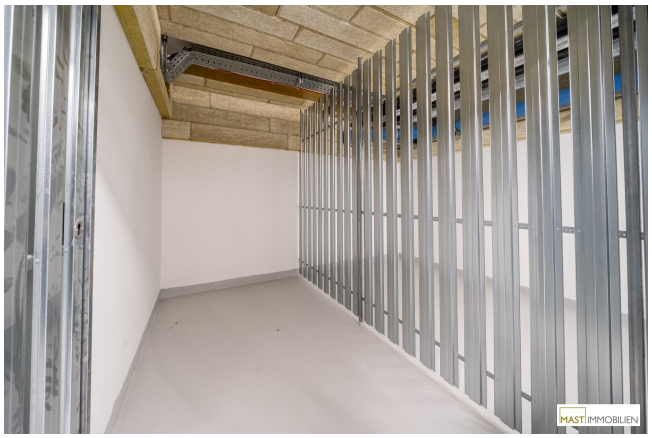






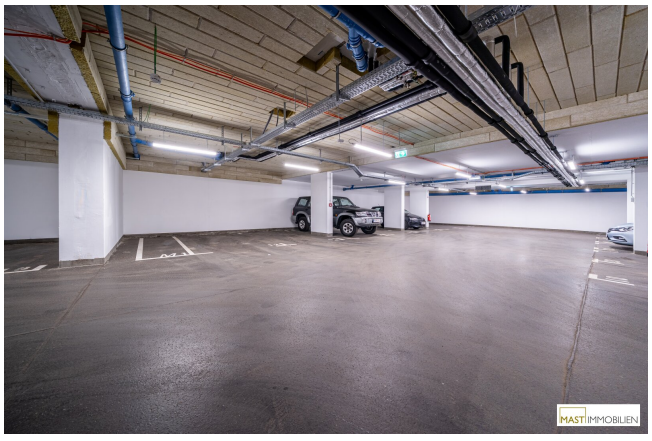















MAST IMMOBILIEN

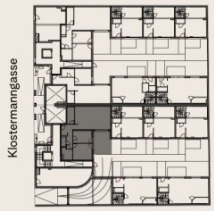
KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

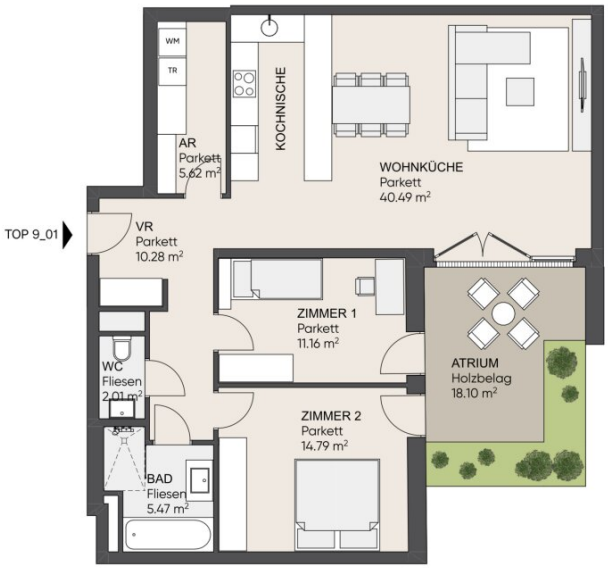
TOP 9_01 | EG

Wohnfläche:	89.82 m²
Atrium:	18.10 m²

VR	10.28 m²
AR	5.62 m²
Wohnküche	40.49 m²
WC	2.01 m²
Bad	5.47 m²
Zimmer 1	11.16 m²
Zimmer 2	14.79 m²

N





A4 | M 1:100

0 1 2 3 4 5

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

? **Ihr Zuhause im Grünen – modern, nachhaltig und perfekt angebunden**

Sie wünschen sich ein ruhiges Zuhause mit Freibereich, ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten? Dann entdecken Sie Ihr neues Eigenheim im beliebten 23. Bezirk Wien-Liesing.

In einer charmanten Wohnanlage mit nur 13 Eigentumswohnungen und 10 Reihenhäusern erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit vereint. Nur noch wenige Einheiten verfügbar!

? Wohnen mit Lebensqualität

Diese moderne Eigentumswohnung überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Freibereich bildet das Herzstück der Wohnung – perfekt für entspannte Stunden und gemeinsame Momente.

- ca. 89 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zum Freibereich
- zwei Schlafzimmer
- modernes Badezimmer + separates WC

? Nachhaltig & zukunftssicher Wohnen

Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch energieeffizient – mit echtem Mehrwert:

- Erdwärme (Geothermie) & zusätzliche Wärmepumpe

- Fußbodenheizung & Bauteilaktivierung (Kühlen im Sommer inklusive)
- niedrige laufende Energiekosten
- hochwertige Materialien wie Eichenparkett
- 3-fach verglaste Fenster & elektrischer Sonnenschutz
- Tiefgarage für zusätzlichen Komfort

? Lage – ruhig, grün & bestens angebunden

Die Wohnanlage liegt in angenehmer Ruhelage in Wien-Liesing und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (ca. 35 Minuten zum Karlsplatz)
- zahlreiche Grünflächen und Erholungsgebiete – z. B. die Perchtoldsdorfer Heide bequem mit dem Fahrrad erreichbar

? Details Wohnung 9.01

- Wohnfläche: ca. 89,09 m²
- Freifläche: ca. 18,10 m²
- Kellerabteil: ca. 5,28 m²

Erdgeschoss:

- Wohnküche ca. 40,38 m²
- Elternschlafzimmer
- Kinderschlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- WC
- Vorraum
- Freibereich

? Fazit

Ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Nachhaltigkeit vereint – ideal für alle, die modernes Wohnen im Grünen mit optimaler Stadtanbindung verbinden möchten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap