

## **Sofort beziehbare Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse!**



**Objektnummer: 5387/8482**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,18 €
<b>USt.:</b>	14,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



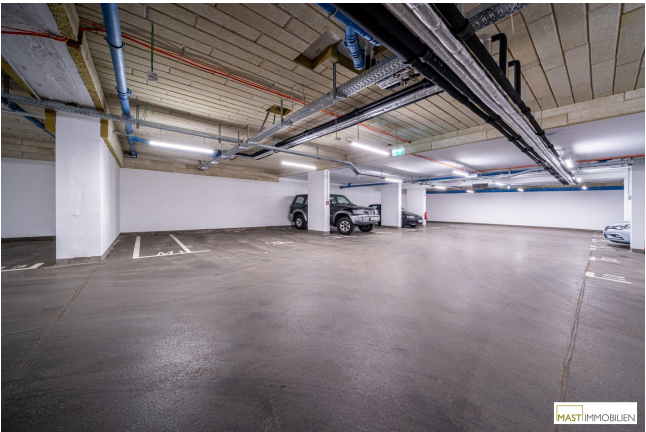
MAST IMMOBILIEN











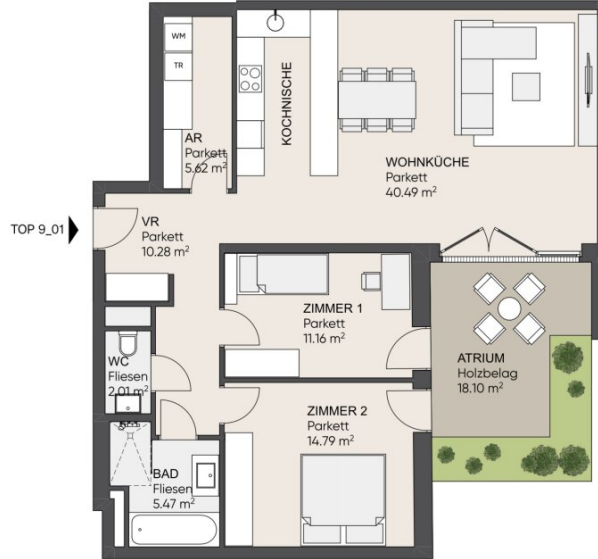
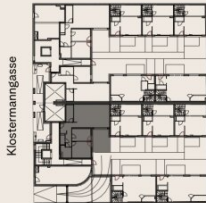


# KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

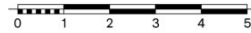
## TOP 9\_01 | EG

Wohnfläche: 89.82 m<sup>2</sup>  
Atrium: 18.10 m<sup>2</sup>

VR	10.28 m <sup>2</sup>
AR	5.62 m <sup>2</sup>
Wohnküche	40.49 m <sup>2</sup>
WC	2.01 m <sup>2</sup>
Bad	5.47 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.79 m <sup>2</sup>



A4 | M 1:100



# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zum Freibereich
- zwei Schlafzimmer
- modernes Badezimmer + separates WC

## ? Nachhaltig & zukunftsicher 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 m<sup>2</sup>
- Freifläche: ca. 18,10 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 5,28 m<sup>2</sup>

## **Erdgeschoss:**

- Wohnküche ca. 40,38 m<sup>2</sup>
- 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 Stadtbinding 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 <5.000m

**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