

**Sofort beziehbares Reihenhaus mit Geothermie und  
Kühlfunktion!**



**Objektnummer: 5387/8415**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>	84,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,64 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,09 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>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,12 €
<b>USt.:</b>	12,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

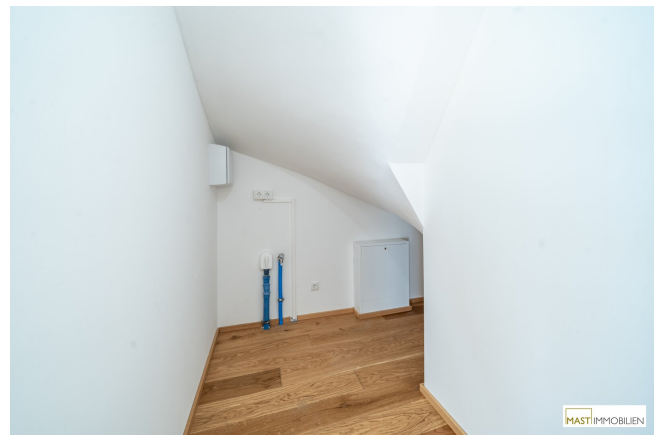
## Ihr Ansprechpartner

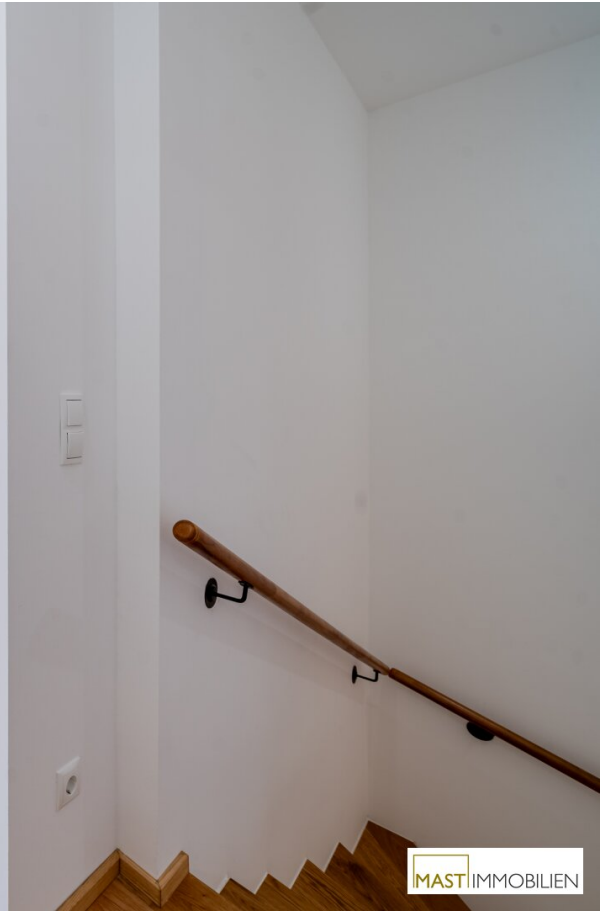


**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien







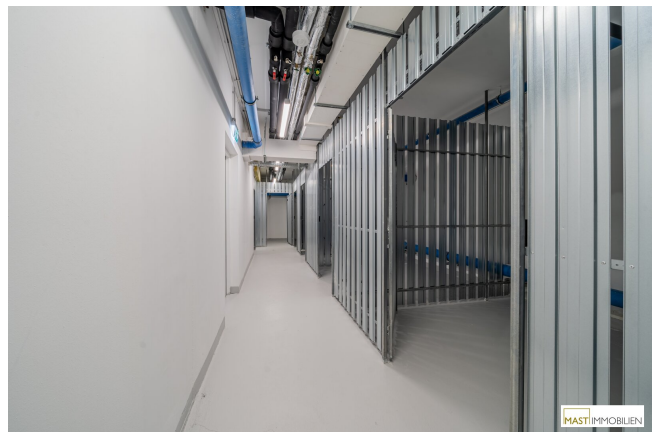




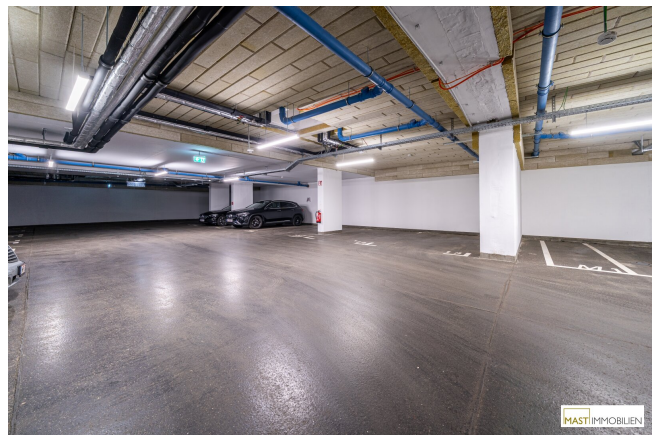
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



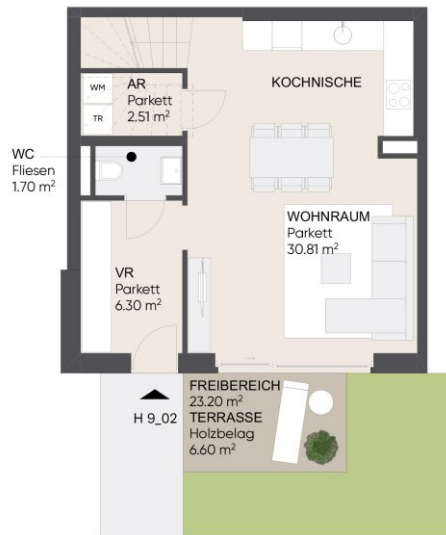
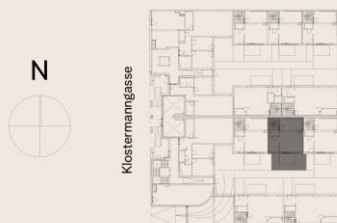
MAST IMMOBILIEN

## KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

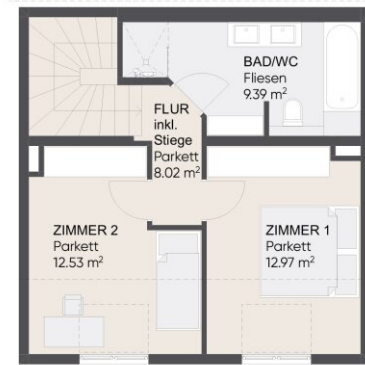
### H 9\_02 | EG + 1. OG

Wohnfläche: 84.23 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 6.60 m<sup>2</sup>  
Freibereich: 23.20 m<sup>2</sup>

VR 6.30 m<sup>2</sup>  
Wohnraum 30.81 m<sup>2</sup>  
WC 1.70 m<sup>2</sup>  
AR 2.51 m<sup>2</sup>  
Flur inkl. Stiege 8.02 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 9.39 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 12.97 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 12.53 m<sup>2</sup>

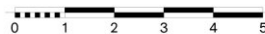


EG



1. OG

A4 | M 1:100



MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

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

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

In einer charmanten Wohnanlage erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit vereint.

## ? Nachhaltig & zukunftssicher Wohnen

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

- Heizung mittels Wärmepumpe mit Geothermie & zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
- **Kühlung über Geothermie im Free-Cooling-Betrieb**
- **Kälteverteilung über Fußbodenheizung und Bauteilaktivierung (nahezu kostenfrei Kühlen im Sommer inklusive)**
- niedrige laufende Energiekosten
- hochwertige Materialien wie Eichenparkett
- 3-fach verglaste Fenster & elektrische bedienbarer Sonnenschutz
- Tiefgarage für zusätzlichen Komfort

## **? Wohnen mit Lebensqualität**

Dieses moderne Stadthaus überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten bildet das Herzstück des Hauses – perfekt für entspannte Stunden und gemeinsame Momente.

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügiger Hebeschiebetür und direktem Gartenzugang
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- modernes Badezimmer + separates WC
- großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## **? 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

## ? Details Haus H9/2

- 84,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 06,09 m<sup>2</sup> Kellerabteil

### **Erdgeschoss:**

- 30,81 m<sup>2</sup> Wohnküche
- 02,51 m<sup>2</sup> Abstellraum
- 01,70 m<sup>2</sup> WC
- 06,30 m<sup>2</sup> Vorraum
- 23,20 m<sup>2</sup> Garten
- 06,60 m<sup>2</sup> Terrasse

### **Obergeschoss:**

- 08,02 m<sup>2</sup> Vorraum
- 12,97 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- 12,53 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- 09,39 m<sup>2</sup> Badezimmer

## **? 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 <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