

## **Atriumreihenhaus mit Wow-Effekt – stilvoll wohnen mit 51 m<sup>2</sup> Außenfläche**



Schlafzimmer 1.OG mit ca. 19,63 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/1391**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<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>	129,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<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  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich







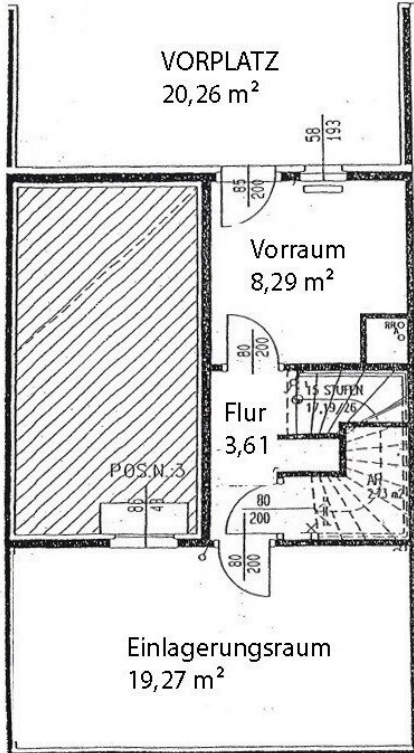




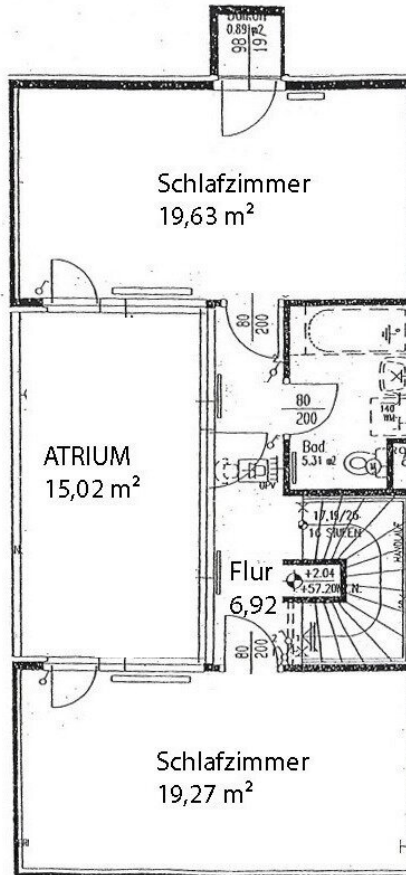




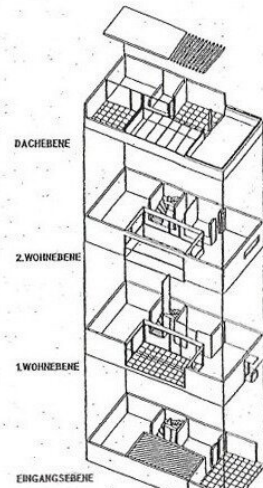
EINGANGSEBENE



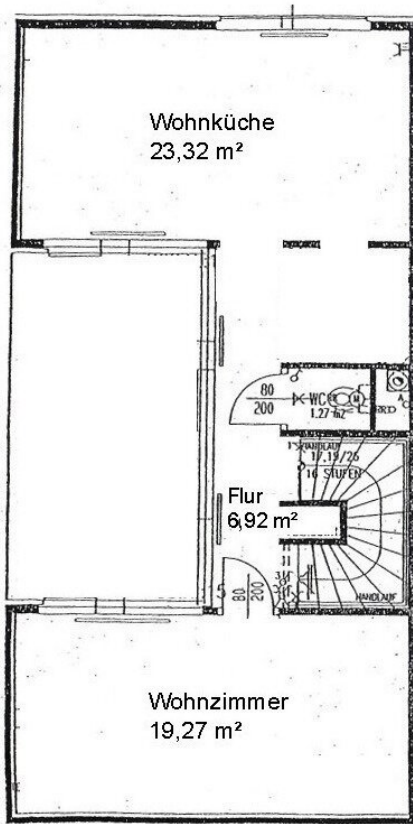
1. WOHNEBENE



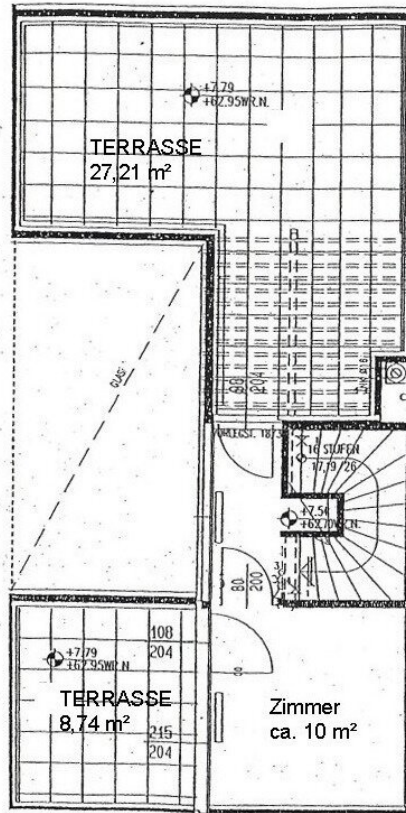
WOHNUTZFLÄCHE:	129,80 m <sup>2</sup>
- ATRIUM:	15,02 m <sup>2</sup>
TERRASSEN:	36,84 m <sup>2</sup>
- GEDECKTER VORPLATZ:	20,26 m <sup>2</sup>
- EINLAGERRAUM:	19,27 m <sup>2</sup>



2. WOHNEBENE



DACHEBENE



# Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf steht dieses außergewöhnliche **Atriumreihenhaus** mit rund **130 m<sup>2</sup> 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.**

Besonders hervorzuheben sind zudem **die hohen Reparaturrücklagen** der Wohnanlage, welche sich mit **Stand 01.01.2026** auf **rund € 755.000,00** belaufen. Darüber hinaus sind derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage geplant.

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>, **Mit geringem Aufwand lässt sich durch das Einziehen einer zusätzlichen Wand aus dem derzeitigen 19 m<sup>2</sup> großen Raum ein weiteres, drittes Schlafzimmer schaffen. Somit würden auf dieser Ebene insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung stehen.**
- 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

Die gepflegte Wohnanlage verfügt über einen kleinen Spielplatz mit Rutsche, Sandkasten und Wippe. Zudem befindet sich im hinteren Bereich eine kleine Wiese, die Kindern viel Platz zum Spielen und Austoben bietet und sich auch ideal für Kindergeburtstage eignet.

Die Hausgemeinschaft ist ausgesprochen harmonisch – ein rücksichtsvolles und freundliches Miteinander wird hier großgeschrieben. Zweimal jährlich organisiert die Hausverwaltung gemeinsame Feste, die das nachbarschaftliche Zusammenleben zusätzlich stärken und fördern.

## 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 Ganztagschule 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