Großzügige 4-Zimmer-Maisonette mit Eigengarten & Geothermie | 1230 Wien



Objektnummer: 5387/9013

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	30,50 m²
Keller:	9,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	175,55 €
USt.:	17,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Markovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18


KI Einrichtungsbeispiel
MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

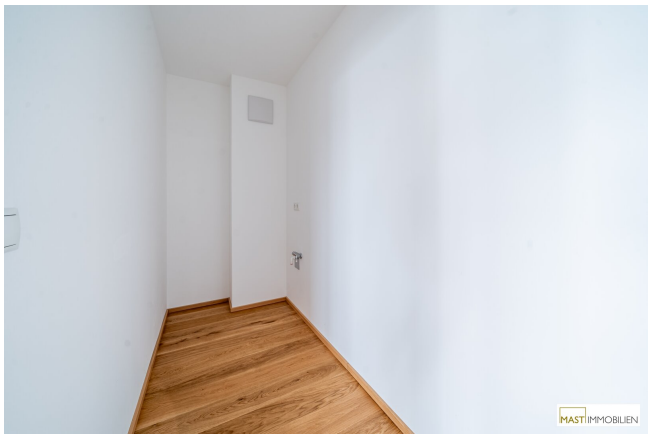




























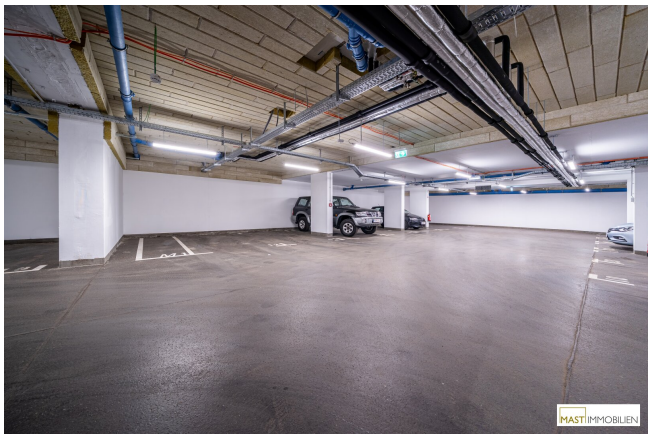















MAST IMMOBILIEN

KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

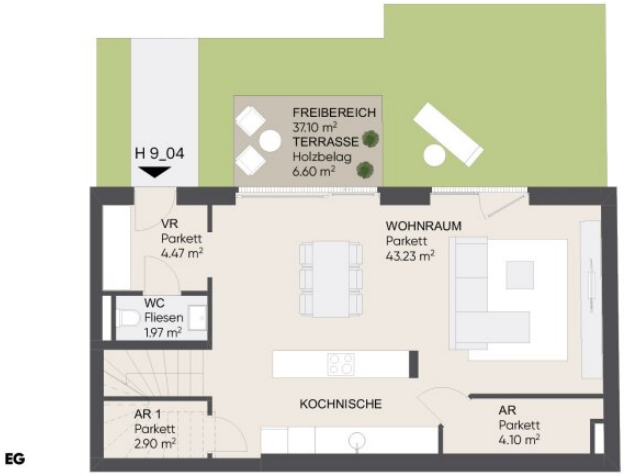
H 9_04 | EG + 1. OG

Wohnfläche:	115.36 m²
Terrasse:	6.60 m²
Freibereich:	37.10 m²

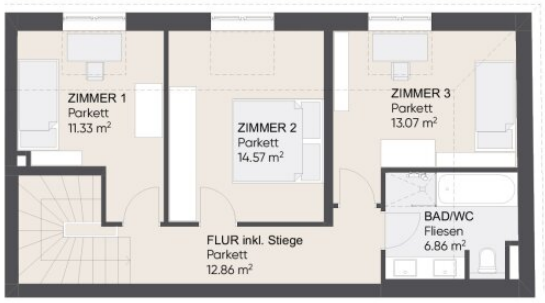
VR	4.47 m²
Wohnraum	43.23 m²
WC	1.97 m²
AR 1	2.90 m²
AR 2	4.10 m²
Flur inkl. Stiege	12.86 m²
Bad/WC	6.86 m²
Zimmer 1	11.33 m²
Zimmer 2	14.57 m²
Zimmer 3	13.07 m²

N





EG



1. OG

A4 | M 1:125

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 Garten, ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten? Dann entdecken Sie diese moderne **4-Zimmer-Maisonette** 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

Diese moderne Maisonette überzeugt mit rund **115 m² Wohnfläche** und einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Das Herzstück bildet die großzügige, rund **43 m² große Wohnküche**. Eine großzügige Hebeschiebetür sorgt für viel Tageslicht und führt direkt auf die Terrasse und in den **privaten Garten**.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer und bieten damit ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie.

- ca. 115 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügiger Hebeschiebetür und direktem Gartenzugang
- drei 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 zur Maisonette Top Nr. H9/4

- 115,36 m² Wohnfläche
- 09,22 m² Kellerabteil

Erdgeschoss:

- 43,23 m² Wohnküche
- 02,90 m² Abstellraum
- 01,97 m² WC
- 04,47 m² Vorraum
- 30,50 m² Garten
- 06,60 m² Terrasse

Obergeschoss:

- 12,86 m² Vorraum
- 14,57 m² Schlafzimmer
- 13,07 m² Schlafzimmer

- 11,33 m² Schlafzimmer

- 06,86 m² Badezimmer

? Fazit

115 m² Wohnfläche, vier Zimmer, zwei Wohnebenen und ein eigener Garten: Diese Maisonette verbindet großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und nachhaltiger Haustechnik – ideal für alle, die viel Platz und ein besonderes Wohngefühl in Wien-Liesing suchen.

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