

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:	25,57 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.

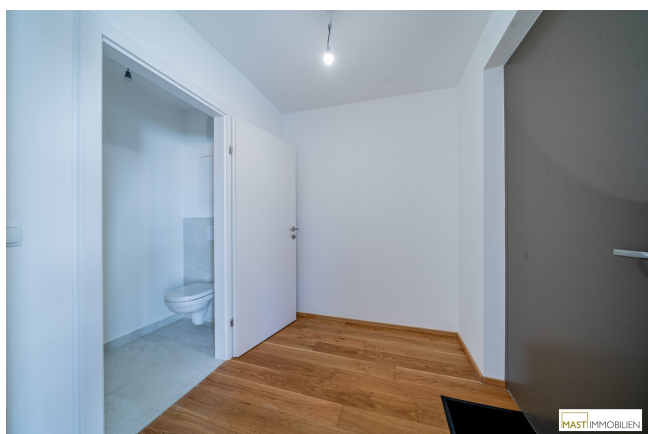
Ihr Ansprechpartner



Stefanie Markovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



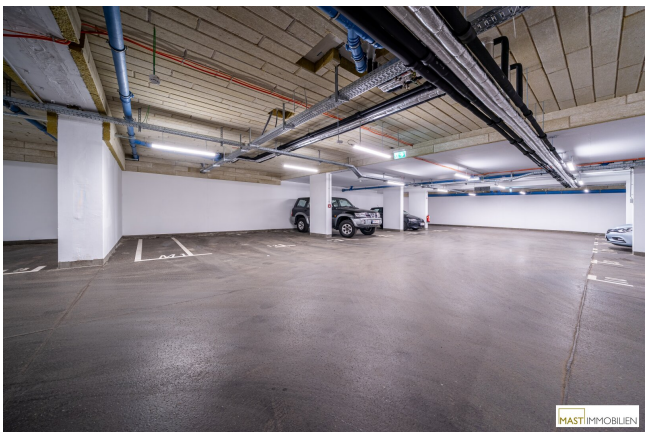
MAST IMMOBILIEN













KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

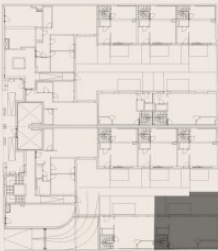
H 9_04 | EG + 1. OG

Wohnfläche:	115.36 m ²
Terrasse:	6.60 m ²
Freibereich:	37.10 m ²

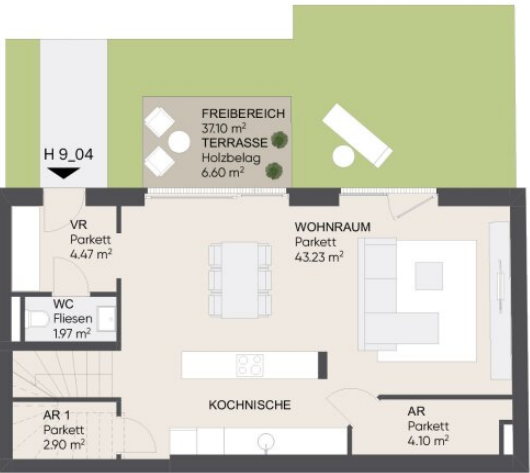
VR	4.47 m ²
Wohnraum	43.23 m ²
WC	1.97 m ²
AR 1	2.90 m ²
AR 2	4.10 m ²
Flur inkl. Stiege	12.86 m ²
Bad/WC	6.86 m ²
Zimmer 1	11.33 m ²
Zimmer 2	14.57 m ²
Zimmer 3	13.07 m ²



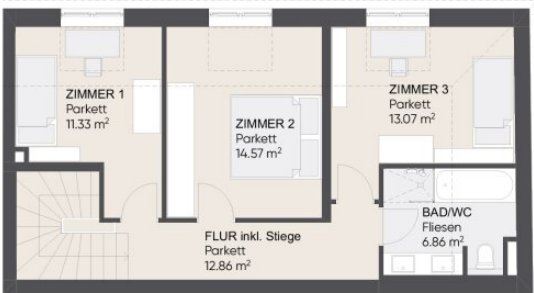
Klostermanngasse



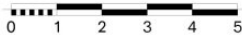
EG



1. OG



A4 | M 1:125



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
- 37,10 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