# *NEU* 3-Zimmer-Maisonette mit Eigengarten – modernes Wohnen auf zwei Ebenen in 1230 Wien!




**Objektnummer: 5387/9114**

**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:** | 95,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 26,10 m² |
| **Keller:** | 7,52 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 549.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 145,08 € |
| **USt.:** | 14,51 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Markovic**

MAST Immo GmbH
































MAST IMMOBILIEN

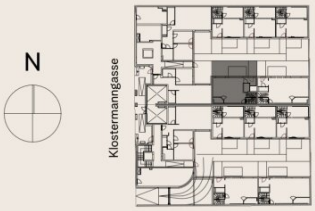

MAST IMMOBILIEN

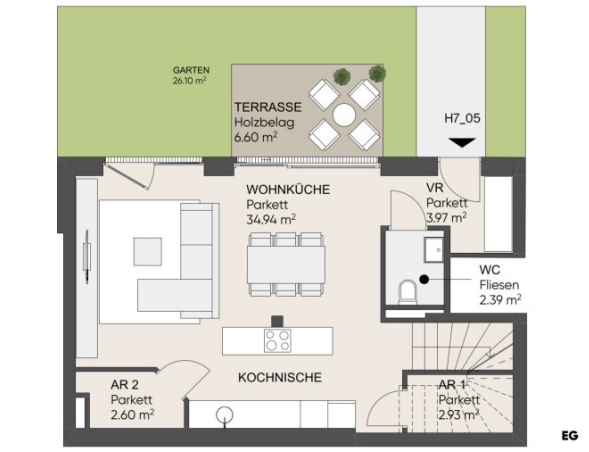
## KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

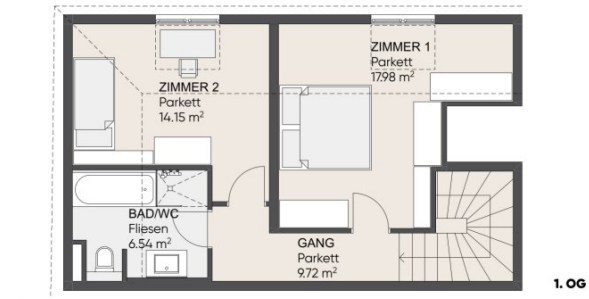
### H7_05 | EG + 1. OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 95.00 m² |
| Terrasse: | 6.60 m² |
| Garten: | 26.10 m² |

| | |
|---|---|
| VR | 3.97 m² |
| Wohnküche | 34.94 m² |
| WC | 2.39 m² |
| AR 1 | 2.93 m² |
| AR 2 | 2.60 m² |
| Gang inkl. Stiege | 9.72 m² |
| Bad/WC | 6.54 m² |
| Zimmer 1 | 17.98 m² |
| Zimmer 2 | 14.15 m² |




A4 | M 1:100

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 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 Maisonette 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. 95 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügiger Hebeschiebetür und direktem Gartenzugang
- zwei großzügige 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 Maisonette H7/1

- 95,00 m² Wohnfläche
- 07,52 m² Kellerabteil

**Erdgeschoss:**

- 34,94 m² Wohnküche
- 05,53 m² Abstellräume
- 01,75 m² WC
- 03,97 m² Vorraum
- 26,108,30 m² Garten
- 06,60 m² Terrasse

**Obergeschoss:**

- 09,72 m² Gang
- 17,98 m² Schlafzimmer
- 14,15 m² Schlafzimmer
- 06,54 m² 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 <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