Wohnen mit Sonnenbalkon in ruhiger Lage am Liesingbach! Tiefgarage und moderne Teilmöblierung inklusive!

Objektnummer: 5387/7152

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,40 m²
Heizwärmebedarf:	A 17,94 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

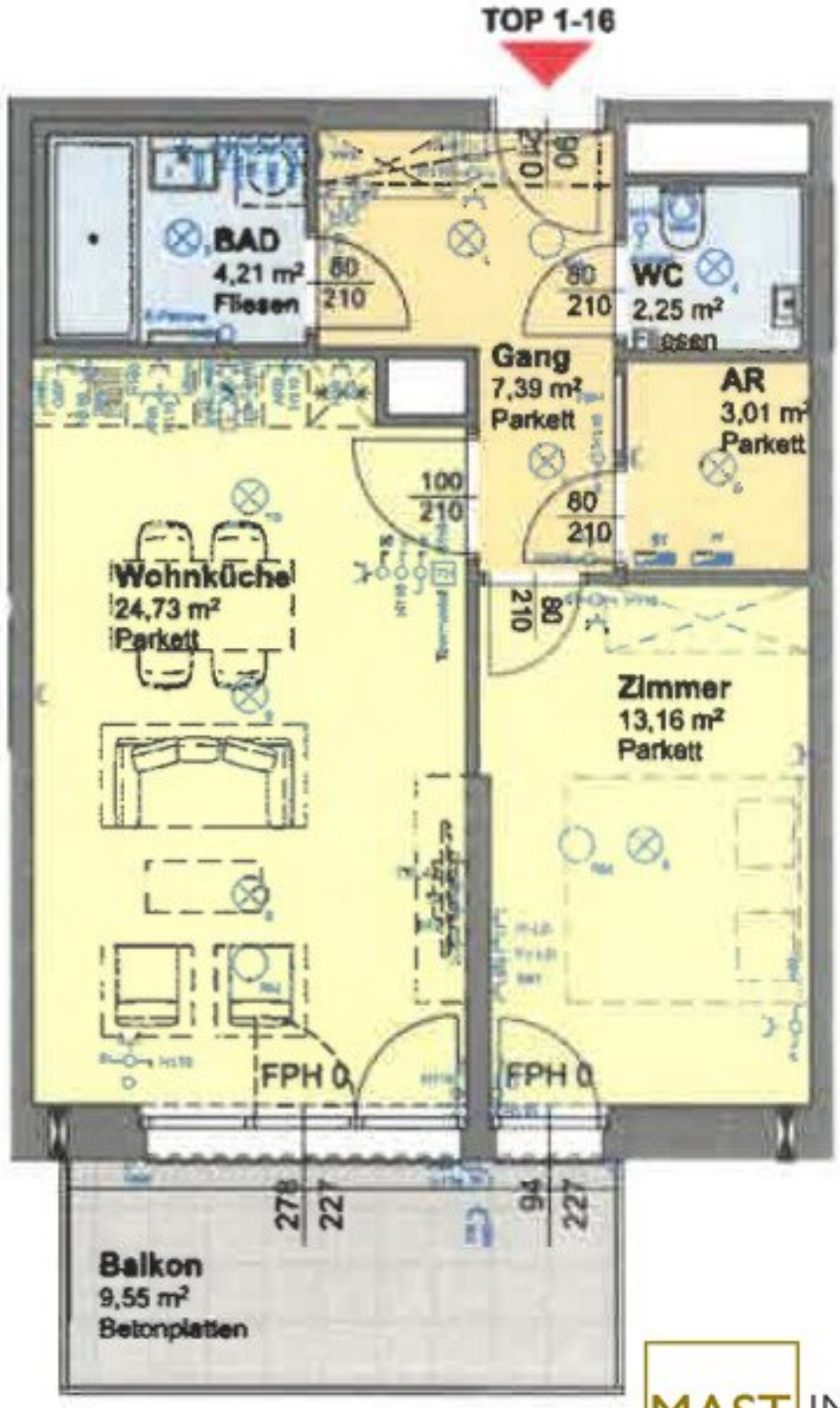
T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

TOP 1-16
BAD
4,21 m²
Fliesen
WC
2,25 m²
Fliesen
Gang
7,39 m²
Parkett
AR
3,01 m²
Parkett
Wohnküche
24,73 m²
Parkett
Zimmer
13,16 m²
Parkett
FPH 0
FPH 0
Balkon
9,55 m²
Betonplatten

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Modernes Wohnjuwel mit Balkon im begehrten RIVUS Quartier – stilvoll, ruhig und bestens angebunden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **55 m² Wohnfläche und einem großzügigen 10 m² Sonnenbalkon** liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – dem **RIVUS Quartier in Atzgersdorf**. Hier treffen **moderne Architektur, urbaner Komfort und naturnahe Erholung** direkt am Liesingbach harmonisch aufeinander.

Dank der **durchdachten Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung perfekt für **Singles, Paare oder junge Familien** – ob als Erstbezug, stilvoller Rückzugsort oder langfristige Wohnlösung.

Die Wohnung wurde **vom Eigentümer selbst bewohnt** und präsentiert sich in einem **exzellenten Zustand**, nahezu neuwertig – mit **hochwertiger Ausstattung** und durchdachten Details, die den Alltag komfortabler machen.

Highlights der Liegenschaft:

- **Niedriger Energieverbrauch:** HWB-Klasse A, fGEE A
- **Großzügige bodentiefe Fenster** mit 3-fach Verglasung für maximale Lichtausbeute
- **Elektrische Außenjalousien** für modernen Sonnenschutz
- **Behagliche Fußbodenheizung**
- **Intelligentes Abluftsystem** mit Feuchtesensor in Bad und WC
- **SAT-Anlage** – steckerfertig installiert
- **Sicherheits-Eingangstür (WK2)**

- **Stilvolles Badezimmer** mit Wanne, Handtuchheizkörper & Markenarmaturen
- **Hochwertige Materialien:** Weitzer Parkett, Villeroy & Boch Fliesen
- **Design-Küche** mit Markengeräten – funktional und elegant
- **Neuwertige Teilmöblierung** inklusive – sofort einziehen und wohlfühlen
- **Tiefgaragenstellplatz** – bequem, sicher und direkt im Haus.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich, Gang ca. 7,4 m²
- Lichtdurchflutete Wohnküche ca. 24,7 m²
- Komfortables Schlafzimmer ca. 13,2 m²
- Badezimmer mit WM-Anschluss ca. 4,2 m²
- WC im Waschbecken Abstellmöglichkeiten ca. 2,3m²
- praktischer Abstellraum ca. 3,0 m²

Zusätzlich:

- Balkon südöstlicher Ausrichtung ca. 9,55m²

- Kellerabteil ca. 2,4 m²

- PKW-Tiefgaragenstellplatz

Lage:

Ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Im direkten Umkreis (< 1 km) befinden sich zahlreiche **Nahversorger** wie Billa, Hofer, Interspar, DM, Apotheke sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Für Erholung sorgen der idyllische **Liesingbach**, der **Stadtpark Atzgersdorf** und mehrere **Kleingartenanlagen**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

- Buslinien **62A & 64A** in Gehweite

- **U6 Alterlaa** in ca. 5–10 Min.

- **U6/S-Bahn Meidling** in ca. 10–15 Min.

- **S-Bahn Liesing** in ca. 10 Min.

- **Innenstadt (Stephansplatz)** in ca. 35 Min.

Zukunftsplus: Eine neue **S-Bahn-Station an der Walter-Jurmann-Gasse** ist bereits in Planung. Auch mit dem Auto ist man schnell unterwegs – zur **Südautobahn in ca. 5 Minuten**, in die **Naherholungsgebiete rund um Perchtoldsdorf** in unter 10 Minuten.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap