Wohnen mit Stil und Verantwortung



Objektnummer: 90411

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1230 Wien

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:41,67 m²

Nutzfläche: 44,43 m²
Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf: B 26,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Kaufpreis: 255.000,00 €

Betriebskosten: 100,62 € **USt.:** 10,06 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien

T +43-1-512 76 90-418 H +43 699 15212532

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









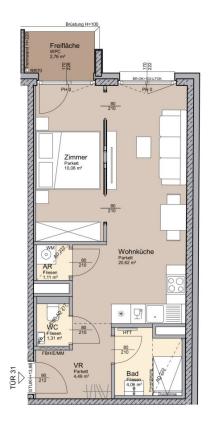












Wohnung Tür 31
4. Obergeschoss
Wohnfläche: 41,67 m²
Loggia: 1,57 m²
Balkon: 1,19 m²
Summe: 44,43 m²



Abkü	rzungen:	
AD	Abgehängte Decke	
AR	Abstellraum	
HTT	Handtuchtrockner	

PH Parapethöhe
WM Waschmaschine
VR Vorraum
KV Kemperventil
RR Regenrohr

Bemerkung:





Objektbeschreibung

Ein Haus mit Stil und Verantwortung

Zeitlos, elegant und zukunftsorientiert. Das Wohnprojekt beim Stadtpark Atzgersdorf und der Liesing, vereint urbanen Lifestyle mit nachhaltiger Architektur.

Auf fünf Etagen und zwei Dachgeschossen erstrecken sich nur 38 Eigentumswohnungen, die Design, Komfort und Lebensqualität auf harmonische Weise verbinden. Großzügige Freiflächen, ein durchdachtes Energiekonzept und eine offene, grüne Umgebung machen das Projekt zu einem besonderen Ort für alle, die das Leben im Süden Wiens genießen möchten.

Das architektonische Konzept setzt auf klare Linien und natürliche Materialien. Neben stilvoll gestalteten Wohnräumen überzeugt vor allem das CO?-neutrale Wärme- und Temperierungssystem, das durch Erdwärme und Sonnenenergie eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung ermöglicht. Eine Investition in modernes Wohnen. Ökologisch, komfortabel und zukunftssicher.

Ausstattung mit Anspruch

Die Apartments beeindrucken mit hochwertiger Ausstattung, intelligenter Raumaufteilung und liebevollen Details, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Eichenparkettböden, Holz-Alu-Fenster und Außenjalousien schaffen ein stilvolles Ambiente mit natürlicher Wärme. Dank Smart-Home-Vorbereitung, Fußbodenheizung und Raumkühlung über Bauteilaktivierung genießen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausgewogenes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das nachhaltige Heiz- und Kühlsystem nutzt die natürlichen Ressourcen des Grundstücks optimal – für ein umweltfreundliches, effizientes und leistbares Energiekonzept. Ergänzt wird das Angebot durch 23 Tiefgaragenstellplätze, die teilweise bereits für Elektromobilität vorbereitet sind. Gemeinschaftsflächen wie der Garten mit Spielplatz sowie ein Atelier für Kunstschaffende fördern das Miteinander und schaffen einen besonderen Mehrwert.

Lage & Umgebung:

- 38 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 39 bis 109 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Eichenparkett, Holz-Alu-Fenster mit elektr. Außenjalousien
- Fußbodenheizung & Raumkühlung über Bauteilaktivierung
- 23 Tiefgaragenplätze (teils E-Mobility ready)
- Großer Gemeinschaftsgarten & Spielplatz im Grünen
- Nachhaltiges CO?-neutrales Energiesystem

Wohnen im Kulturviertel der Zukunft! Das Projekt liegt mitten in Atzgersdorf, einem der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Die Nähe zum neu gestalteten Stadtpark Atzgersdorf, zum Kulturzentrum F23, zu Schulen, Kindergarten und Nahversorgung macht das Viertel zu einem lebendigen, familienfreundlichen Ort mit urbanem Flair.

Zwischen grüner Ruhe und Stadtnähe bietet die Lage beides: Der Liesingbach mit seinen Spazier- und Radwegen liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 35 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht. Die geplante S-Bahn-Station Rosenhügel wird die Anbindung künftig noch weiter verbessern. Bereits jetzt sorgt die Buslinie 62A für optimale Mobilität direkt vor der Haustür.

Ein Zuhause, das Natur, Kultur und urbanes Leben in perfekter Balance vereint, für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Bilder wurden teils mittels KI virtuell möbliert um eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln.

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 <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <4.500m Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <2.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap