# 4 Zimmer Balkonwohnung in der Lobau - U2 Nähe
# NEUBAUPROJEKT

**Objektnummer: 5660/6017**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Rohbau |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,01 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,01 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 7,71 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 470.300,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Stephanie Zowa**

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

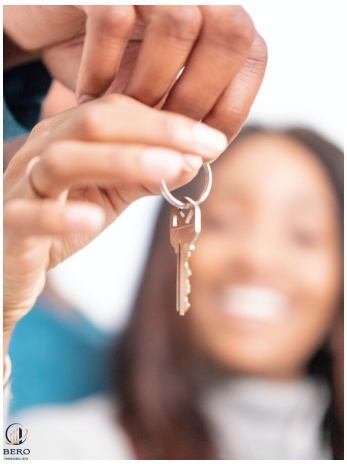
T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

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

HALTESTELLE

Lobau
2,95km

BILLA



TOP 3
WNF: 80,08m²
TOP 4
WNF: 80,11m²
Änderungen vorbehalten

Balkon
Estrichplatte
10,60 m²
Zimmer
Parkett
15,80 m²
Zimmer
Parkett
9,41 m²
Zimmer
Parkett
9,41 m²
Zimmer
Parkett
15,80 m²
Balkon
Estrichplatte
10,60 m²
Wohnzimmer
Parkett
30,34 m²
Vorzimmer
Parkett
9,33 m²
TOP 3
TOP 4
Vorzimmer
Parkett
8,29 m²
Wohnzimmer
Parkett
30,34 m²
TOP 3
WNF: 80,08m²
Schrankraum
Parkett
9,08 m²
Bad/WC
Fliesen
6,12 m²
WM
PODEST
Fliesen
3,02 m²
Treppenhaus
Fliesen
10,71 m²
8 Personen
630 kg
110x140cm
Kabinenmaß
Bad/WC
Fliesen
7,19 m²
WM
Schrankraum
Parkett
9,08 m²
TOP 4
WNF: 80,11m²
Änderungen vorbehalten

# Objektbeschreibung

In wunderschöner **Grünlage**, im begehrten **Naherholungsgebiet Lobau**, entstehen **5 exklusive 4 Zimmer-Wohnungen** auf 3 **Geschosse** aufgeteilt. Alle verfügbaren Einheiten verfügen über mehrere **Freiflächen** wie **Terrasse**, **Dachterrasse**, **Eigengarten**, als auch einen eigenen Einlagerungsraum im Keller. Optional kann ein Autoabstellplatz erworben werden. Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben. **Wohn- und Lebensqualität** unter einem Dach, **Freizeitvergnügen** und **Sport** tagtäglich vor der Tür. Das naheliegende Mühlwasser bietet zudem Abkühlung an heißen Sommertagen.

**HIGHLIGHTS IM PROJEKT:**

- 4 ZIMMER WOHNUNGEN
- BIG SIZE TERRASSEN
- Mitten im idyllischen Lobau Areal
- Öffis vor der Türe!

Mit **durchdachten Wohnkonzepten**, **lichtdurchfluteten Räumen**, **großzügigen Terrassen** und **Grünflächen** sowie der ausschließlichen Verwendung von Qualitätsprodukten erfüllen diese Wohnungen Ihren Wohntraum.**Zeitgemäße Architektur** und ein **unschlagbares Preis-/Leistungsverhältnis** machen diese Wohnungen einzigartig!

Das Wohnhaus wird mittels einer **zentralen Luftwärmepumpe** über die **Fußbodenheizung,** welche die Wärme angenehm gleichmäßig in den Räumen verteilt, beheizt. Die **3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster** sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten eine herrliche Aussicht ins Grüne. Optional können alle Fenster gegen einen Aufpreis mit **elektrisch bedienbaren Sonnenschutzelementen** ausgestattet, welche vor Sonneneinstrahlung und Einbruch schützen.

**FAKTEN zur Ausstattung:**

- Stahlbetonbauweise
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Klimaanlageneinbau
- 3-fach Isoliervergleste Alu-Kunststofffenster
- Parkettboden nach Wahl
- Großformatige Fliesen 30x60 cm
- Hauseingangstüre einbruchshemmend WK2
- Weiße Innentüren

Trotz des grünen Fleckchens ist die **Infrastruktur** ausgezeichnet. Direkt vor der Haustüre befindet sich der die Buslinie 98A, mit welcher man binnen 5 zur **U-Bahnstation Aspernstraße** kommt. Auch die Anbindung mit dem Auto ist hervorragend – denn sowohl die **Donauuferautobahn**, also auch die **Südosttanente** (A22 und A23) sind wenigen Augenblicken erreichbar.

Das Gesamtangebot an **Einkaufsmöglichkeiten** durch das naheliegende **Marchfeld Center**, dem **Donauzentrum** und dem Gewerbepark Stadlau sind gegeben! Restaurants, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Postamt oder Ärzten in unmittelbarer Nähe rundet die Attraktivität von Aspern speziell auch für Familien ab und macht dieses Projekt im wahrsten Sinne des Wortes **wohnenswert**!

RAUMAUFTEILUNG von Top 3:

**|Vorraum|** Durch den langen Flur im Eingangsbereich bieten mehrer Nischen genug Plätze für Garderobenelemente.

**|Wohnküche|** Hier befinden sich die Anschlüsse für die Küche, genügend Platz für einen Essbereich, sowie eine kuschelige Ecke für das Wohnzimmer. Außerdem gelangt man von hier aus, auf den Balkon!

**|Zimmer 1|** ca. 9,08 m²

**|Zimmer 2|** ca. 9,46 m² Beide Zimmer eigenen sich ideal als Kinderzimmer aber auch als Büro- , Gästezimmer und/oder begehbarer Kleiderschrank!

**|Zimmer 3|** Das Elternschlafzimmer - genügend Platz für Kleiderschrank, Bett und wenn gewünscht einen Home-Office Bereich!

**|Badezimmer|** ausgestattet mit einer Duschecke, Waschtisch & Waschmaschinenanschluss

**|WC|** ausgestattet mit Hänge-WC & Waschtisch

**|Balkon|** Der Balkon - der Bereich zum Auslüften oder ein sonniges Frühstück, denn die südöstliche Ausrichtung eignen perfekt dafür!

Optional kann ein **Stellplatz** idHv € 18.000,- erworben werden.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr, auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Die Verkäuferschaft wurde auf die Vorlagepflicht eines Energieausweises hingewiesen und wird diesen nachreichen. Bis dahin gilt jene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, die dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die Grundrisse befinden sich im Entwurfsstadium. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern und Grundrissen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap