Modernster Wohnkomfort: Ruhe, Sonnenschein und Privatfreiräume

Objektnummer: 72921

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspernstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	327.000,00 €
Betriebskosten:	85,40 €
Heizkosten:	6,10 €
USt.:	9,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH

Asperneck

Entspannt leben in Donaustadt

Top 09 | 1.OG

Wohnfläche	**58,86 m²**
Balkon	**4,70 m²**

Übersicht 1. Obergeschoss

Exklusiver Verkauf durch

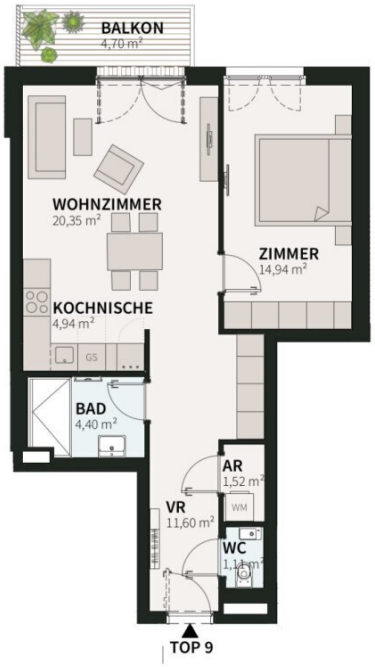
Realtrade Immobilienvermittlung

living@asperneck.at

www.asperneck.at

Ein Projekt der

REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit einer erstklassigen öffentlichen Anbindung! Hier treffen Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort aufeinander.

Dieses exklusive Wohnbauprojekt erwartet Sie auf einem einmaligen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Eigentumswohnungen, welche sich auf zwei Bauteile verteilen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m² erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf eine behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Tägliche Nahversorger erleichtern Ihren Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erleben Sie Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier erleben Sie eine harmonische Verbindung zur Natur.

Das Projekt im Überblick:

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m² Wohnflächen
- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:

- HWB: 27,31 kWh/m²a, Klasse B
- fGEE: 0,80; Klasse A

Eine hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wir Laufen, Geberit
- 3-Scheiben Isolierverglasung

Öffentliche Anbindung im Detail:

- U2 Station Aspernstraße
- Busstationen: 26A, 84A, 93A, 97A, 98A, N84,

Betriebskosten: 1,85€ netto/Nutzwert; Reparaturrücklage: 0,25€/Nutzwert.

Der Bauteil in der Mühlhausergasse 5 wurde auf einem Baurechtgrund gebaut. Dadurch ist von den Eigentümern der Wohnungen ein Baurechtzins in Höhe von 1,16€/Nutzwert monatlich zu zahlen.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumdomizil und profitieren Sie von einer erstklassigen Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Bereits Bezugsfertig

3% Kundenprovision

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.