

**4 Zimmer Balkonwohnung für Familien mit Hauscharakter  
im Grünen - ERSTBEZUG!**



**Objektnummer: 5660/6841**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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.





BERG  
IMMOBILIEN



BERG  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Mit dieser Gartenwohnung **im 22. Wiener Gemeindebezirk** - werden **Wohnräume** und somit **Werte** geschaffen, die die Aspekte von **zeitloser Architektur**, **Exklusivität** und **Alltagstauglichkeit** repräsentieren. Die Wohnung befindet sich an einer **ruhigen Siedlung mit toller Sonnenlage**. Ihnen steht eine **wunderbare Aussicht** zu Verfügung. Wer gerne **ländlich lebt** und alles auf einer Ebene haben möchte, ist mit dieser neu errichteten Wohnung bestens aufgehoben!

### FAKTEN zur Ausstattung:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Klimaanlageeinbau
- 3-fach Isolierverglaste 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 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!**

## **HIGHLIGHTS IM PROJEKT:**

- 4 ZIMMER WOHNUNG!
- BIG SIZE TERRASSE + Gärten
- Mitten im idyllischen Lobau Areal
- Öffis vor der Türe!

## **RAUMAUFTEILUNG**

**|Vorraum|** Gegenüber der Eingangstüre befindet sich eine Nische, ein idealer Platz für eine Garderobe.

**|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 direkt in die grüne Oase des eigenen Gartens!

**|Zimmer 1+2|** Beide Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer aber auch als Büro-, Gästezimmer und/oder begehbare Kleiderschrank!

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

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

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

**|Terrasse/Garten|** Die Terrasse eignet sich perfekt zum Essen und Verweilen in der Sonne aufgrund der südlichen Ausrichtung. Der Garten selbst lässt keine Wünsche beim Garteln mehr offen - und das bei einer Fläche von 145m<sup>2</sup> !

Der Kostenpunkt für einen Stellplatz beläuft sich auf € 15.000,00.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap