

## **TOLLE GARTENWOHNUNG IM 22. BEZIRK IN WIEN**



**Objektnummer: 6352/2175**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

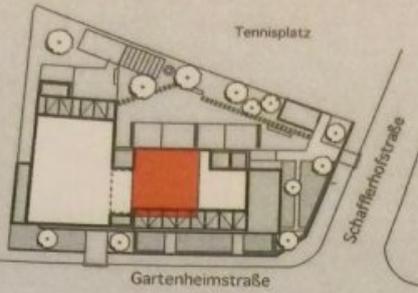
T +43 680 3221752









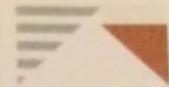


Nord



EG

# TOP 01



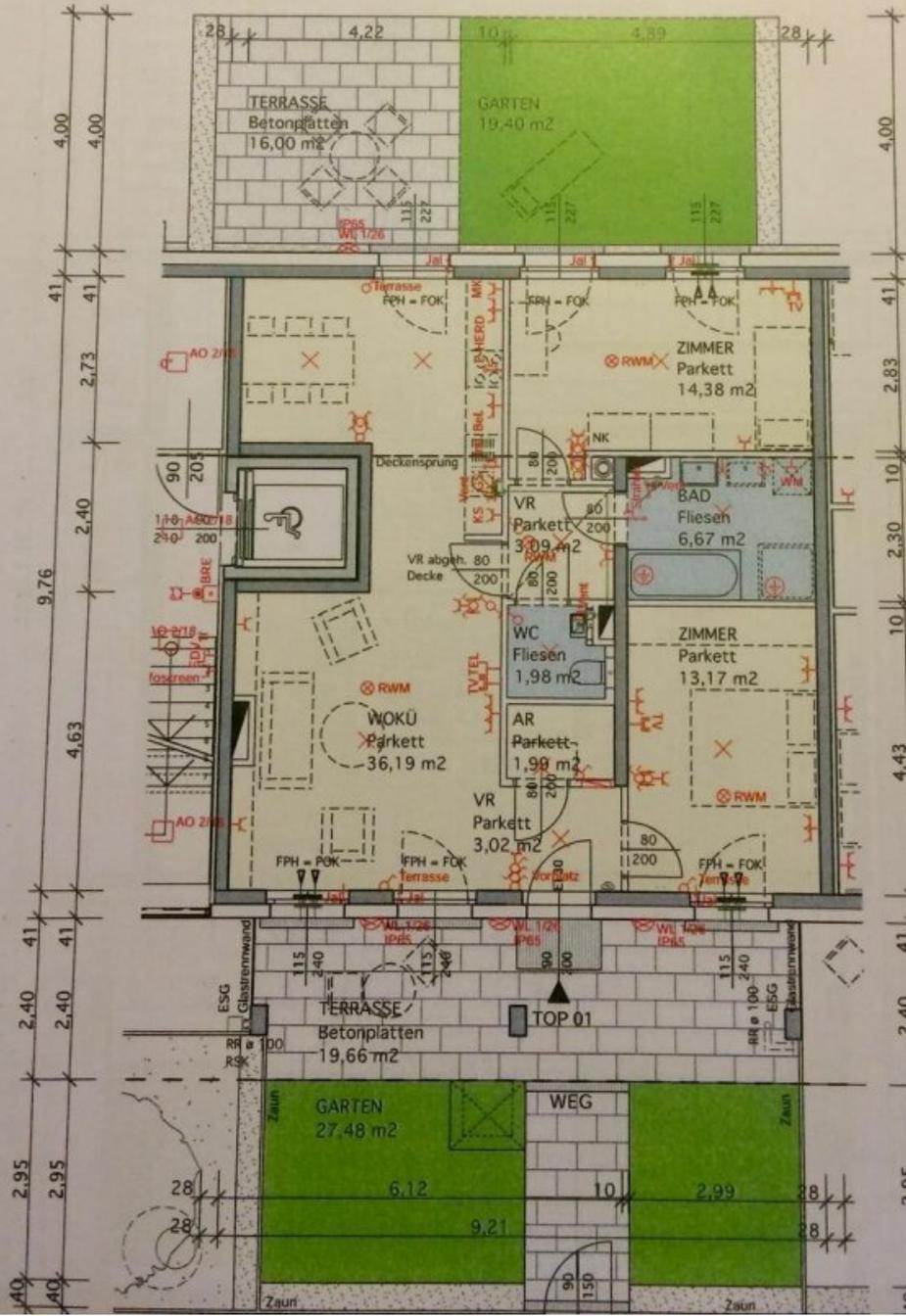
**FRIEDEN**

www.frieden.at

WOHNNUTZFLÄCHE	80,49 m <sup>2</sup>
LOGGIA	- m <sup>2</sup>
KELLER	6,43 m <sup>2</sup>
BALKON/TERRASSE	35,66 m <sup>2</sup>
GARTEN	46,88 m <sup>2</sup>

Flächenangaben sind auf die 2. Kommastelle gerundet

Planstand: 15.10.14



## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnerlebnis: Luxuriöse Gartenwohnung im 22. Bezirk, Wien**

Diese exklusive, barrierefreie Gartenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit luxuriösem Design und einer grünen Oase der Ruhe. Im begehrten 22. Bezirk von Wien erwartet Sie ein Wohngefühl, das durch Stil, Privatsphäre und Wohlfühlambiente besticht – der perfekte Rückzugsort, um dem Alltag zu entfliehen und das Leben zu genießen.

Erleben Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine großzügigen 80,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche beeindruckt, sondern auch mit einem traumhaften 83 m<sup>2</sup> großen Privatgarten sowie direktem Zugang zu einem weitläufigen Gemeinschaftsgarten punktet. Willkommen an einem Ort, der mehr als nur Wohnen verspricht – willkommen in Ihrem persönlichen Paradies!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 677 62026546**

[Hier geht's zum 360° Video](#)

### **Eckdaten der Wohnung:**

- Wohnfläche: 80,5 m<sup>2</sup>
- Garten: 83 m<sup>2</sup> (2 Gärten)
- Keller: 6,43 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 14,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 13,17 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 5,08 m<sup>2</sup>
- Designer-Badezimmer: 6,67 m<sup>2</sup>

- WC: 1,98 m<sup>2</sup>

## Highlights, die überzeugen

### Luxus trifft auf Funktionalität

- **Küche:** Hochwertige **DAN-Küche** mit edler Marmor-Steinplatte und erstklassigen Bosch-Geräten – perfekt für kulinarische Erlebnisse.
- **Maßgeschneiderte Möbel:** Tischlermöbel im WC, Bad und Vorzimmer, die die Raumgestaltung harmonisch ergänzen.
- **Design:** Edle italienische Fliesen, Stuckelemente, einheitlicher Parkettboden und elektrische Rollläden in modernem Anthrazit.

### Gartenparadies & Privatsphäre

- **Zwei private Gärten:** Ein Gartenbereich vorne, der zweite mit Zugang zum **Gemeinschaftsgarten** (120 m<sup>2</sup>) – ideal für entspannte Nachmittage oder Grillabende. Beide Gartenbereiche sind durch gepflegte Thujen eingefasst und bieten maximale Privatsphäre.
- **Lichtdurchflutet:** Große, bodentiefe Fenster (mit Fliegengittertüren) in jedem Raum lassen viel Tageslicht herein und verbinden harmonisch Innen- und Außenbereich.

### Sicherheit und Komfort

- **Barrierefrei:** Für maximalen Wohnkomfort – ideal für alle Lebensphasen.
- **Sicherheitsfeatures:** Moderne Alarmanlage und Kamera an der Eingangstür.

- **Privater Eingang:** Betreten Sie Ihr Zuhause direkt über Ihren Garten – ganz ohne gemeinschaftlichen Stiegenaufgang.

## Wohlfühlklima

- **Fußbodenheizung:** Angenehme Wärme in jedem Raum – ohne störende Heizkörper.
- **Niedrigenergiebauweise:** Nachhaltige Bauweise mit Wärmerückgewinnung für Energieeffizienz.

## Lage: Ideal für Urbanität und Ruhe

- **Direkte Verkehrsanbindung:** Bus zur U2-Station Aspern Nord (nur 10 Minuten). Bushaltestelle direkt vor der Tür.
- **Einkaufszentrum Marchfeld:** Mit Hofer, Müller, Billa Plus, DM, und weiteren Geschäften in nur 5 Minuten Entfernung.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheke, Kindergarten, Schule und Pagro sind fußläufig erreichbar.

## Sonstiges

Diese Wohnung befindet sich in einem modernen Wohngebäude mit nur **9 Parteien** und sehr angenehmen ruhigen Nachbarn.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen geräumigen Keller sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

Die monatlichen Betriebskosten betragen circa 270€ (ohne Warmwasser) und die Heizkosten werden auf 150€ geschätzt.

Die stilvollen maßgeschneiderten Wohnzimmer-, Esszimmer- und Vorzimmermöbel können mit 10 000€ abgelöst werden. Auch alle weiteren Möbel können nach Absprache abgelöst werden.

## **Interessiert?**

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 67762026546

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap