

MODERNE 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG OPTIONAL MIT GARAGE NAHE U2 ASPERNSTRASSE



Objektnummer: 1693/184

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	33,63 m ²
Keller:	3,30 m ²
Heizwärmebedarf:	36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	143,22 €
USt.:	14,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

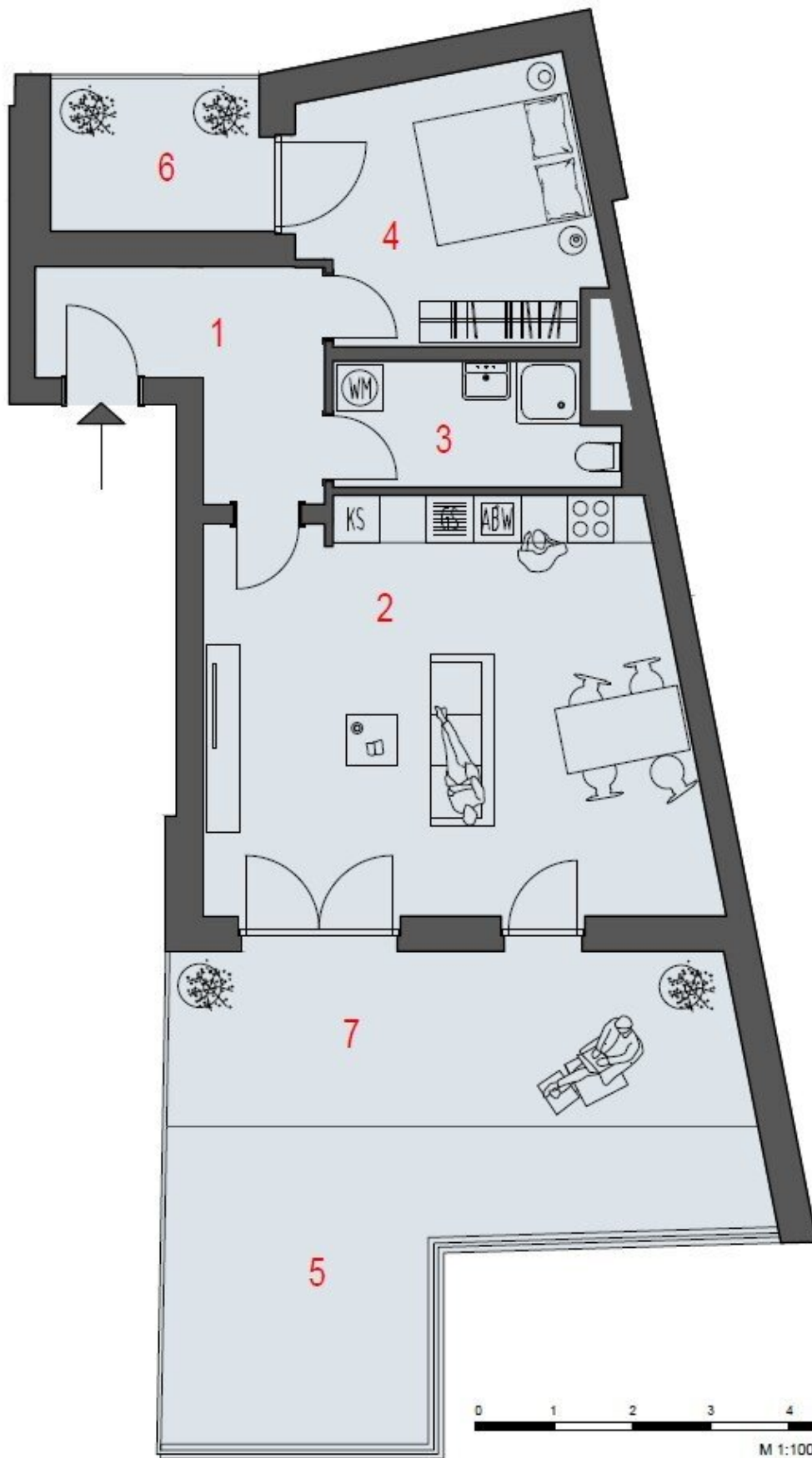
Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich







M 1:100 @A4



Objektbeschreibung

TOP moderne Gartenwohnung + Garage nahe U2 Aspernstraße

Zum Verkauf steht eine **schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 59m² + ca. 34m² Garten**. Diese moderne Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß im ruhigen Innenhof** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus 2021**. Die Wohnung überzeugt durch die **großzügige Freifläche, ruhige Innenhoflage** sowie die **moderne Ausstattung**. In **wenigen Minuten** erreichen Sie die **Ubahn-Station U2 Aspernstraße**, sowie die **Autobus-Linien 26A, 93A, 97A und 98A**.

Diese moderne Wohnung erstreckt sich auf ca. 58m² Wohnfläche + ca. 34m² Garten und ca. 8m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- modernes Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC und WM-Anschluss
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Ausgang in den Garten
- Garten mit Terrasse (ca. 40m² gesamt)

Die luxuriöse Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Parkettboden
- moderne offene Wohnküche mit allen Geräten

- moderne mehrfachverglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattung
- integrierte Fußbodenheizung
- Badezimmer mit moderner Verfliesung
- einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten im Haus:

- eigener Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage (im Kaufpreis inkludiert)
- Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

WICHTIG:

Die Wohnung ist aktuell noch bis Juni 2026 zu einem Mietzins von EUR 1.051,50 (inkl. BK, wird gerade OHNE USt vermietet) befristet vermietet.

Kosten:

- **KP: EUR 320.000,- plus EUR 29.000,- Garagenplatz (Gesamt: EUR 349.000,-)**
- monatliche Betriebskosten inkl.USt.: **EUR 157,54**
- Reparaturrücklage Wohnung: **EUR 65,72**
- monatliche BK Garage inkl. USt.: **EUR 24,96**
- Reparaturrücklage Garage: **EUR 9,54**
- **GESAMT: EUR 257,76**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap