

# **Exklusive Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen und Weitblick in Wien-Donaustadt (Aspern)**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/150**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	272.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,15 €
<b>USt.:</b>	17,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

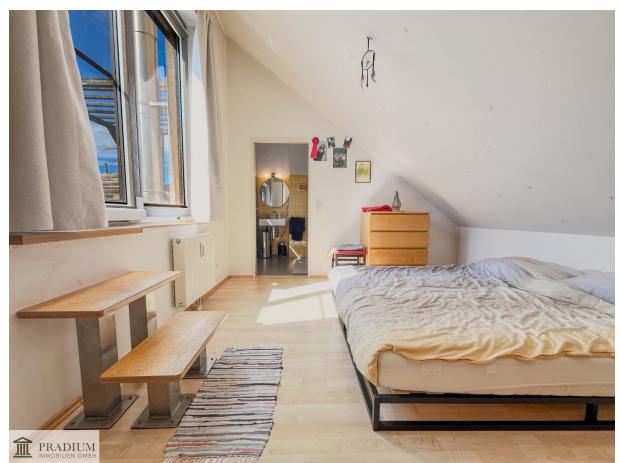
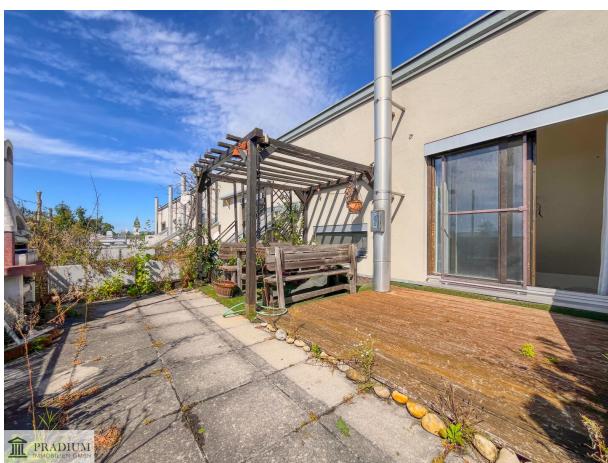
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

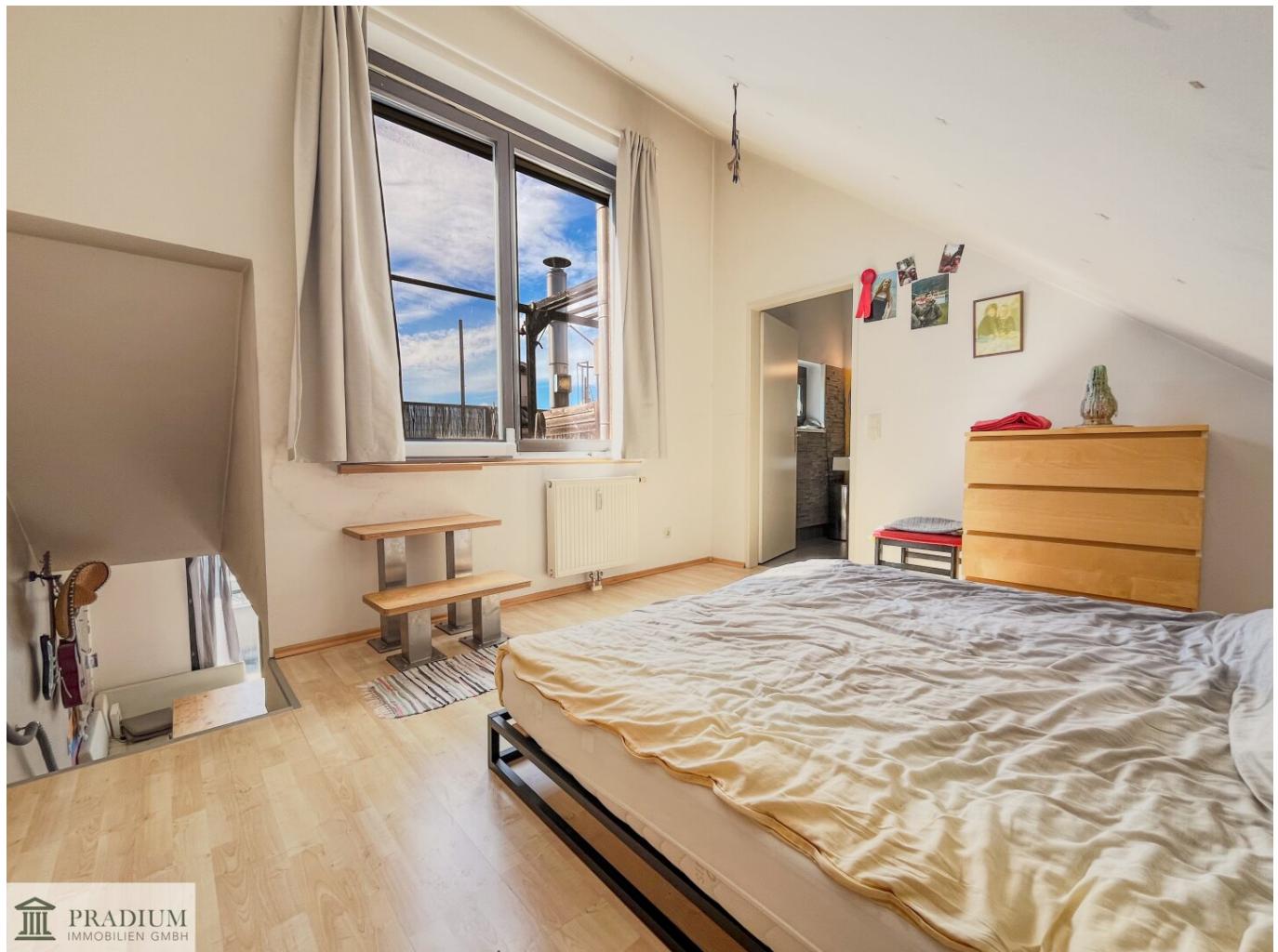
## Ihr Ansprechpartner

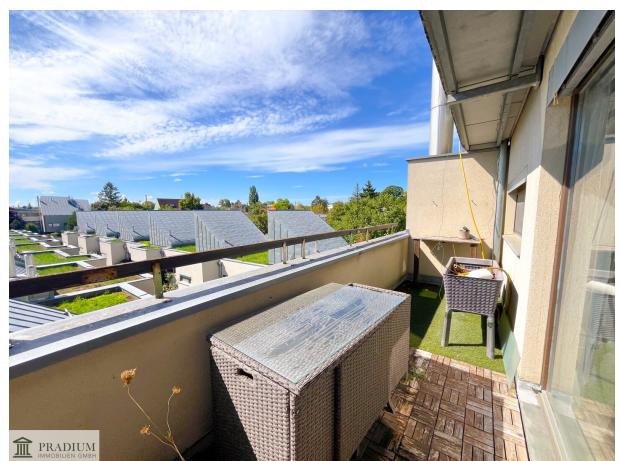
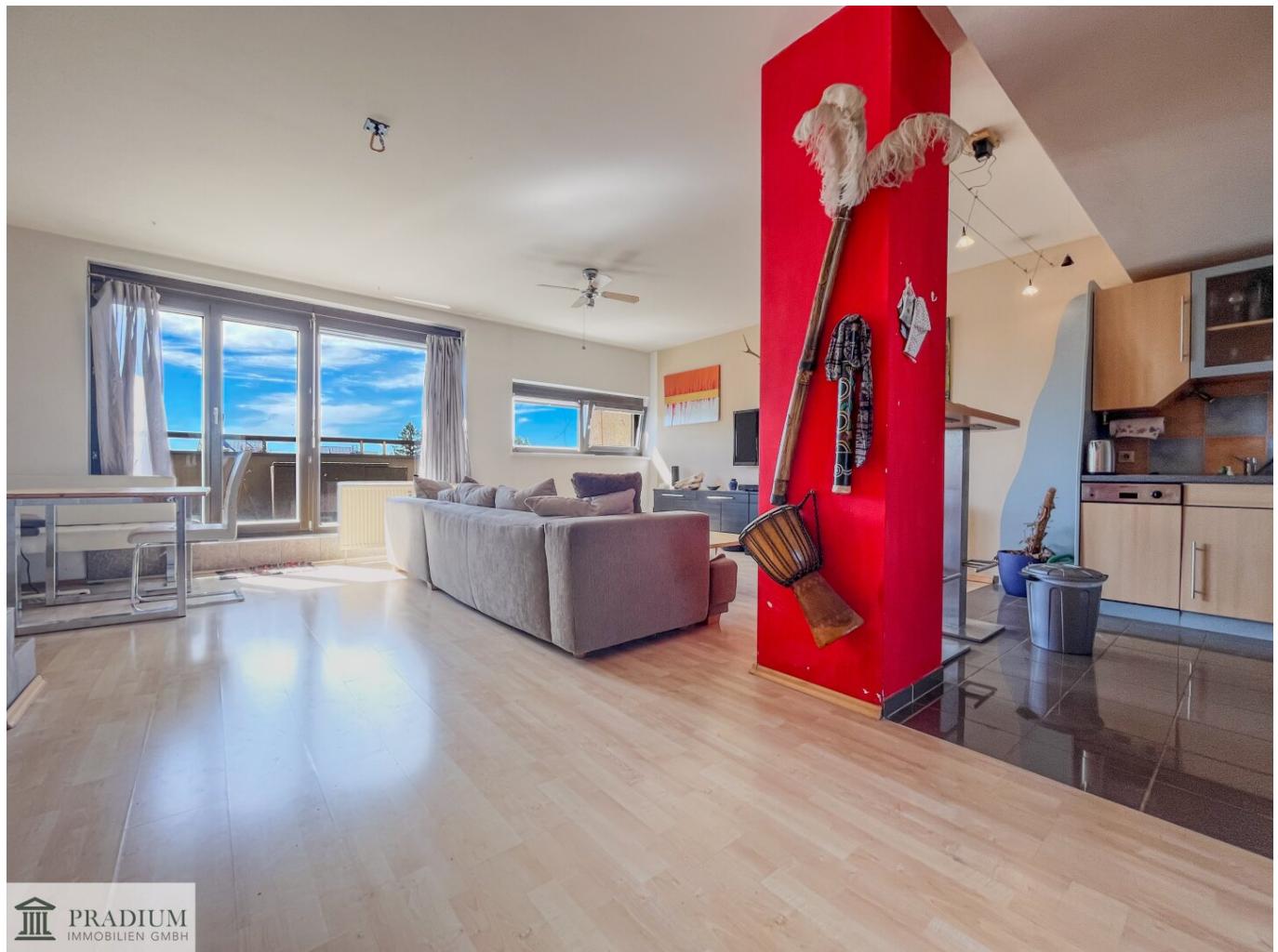


**Oliver Rauch**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18









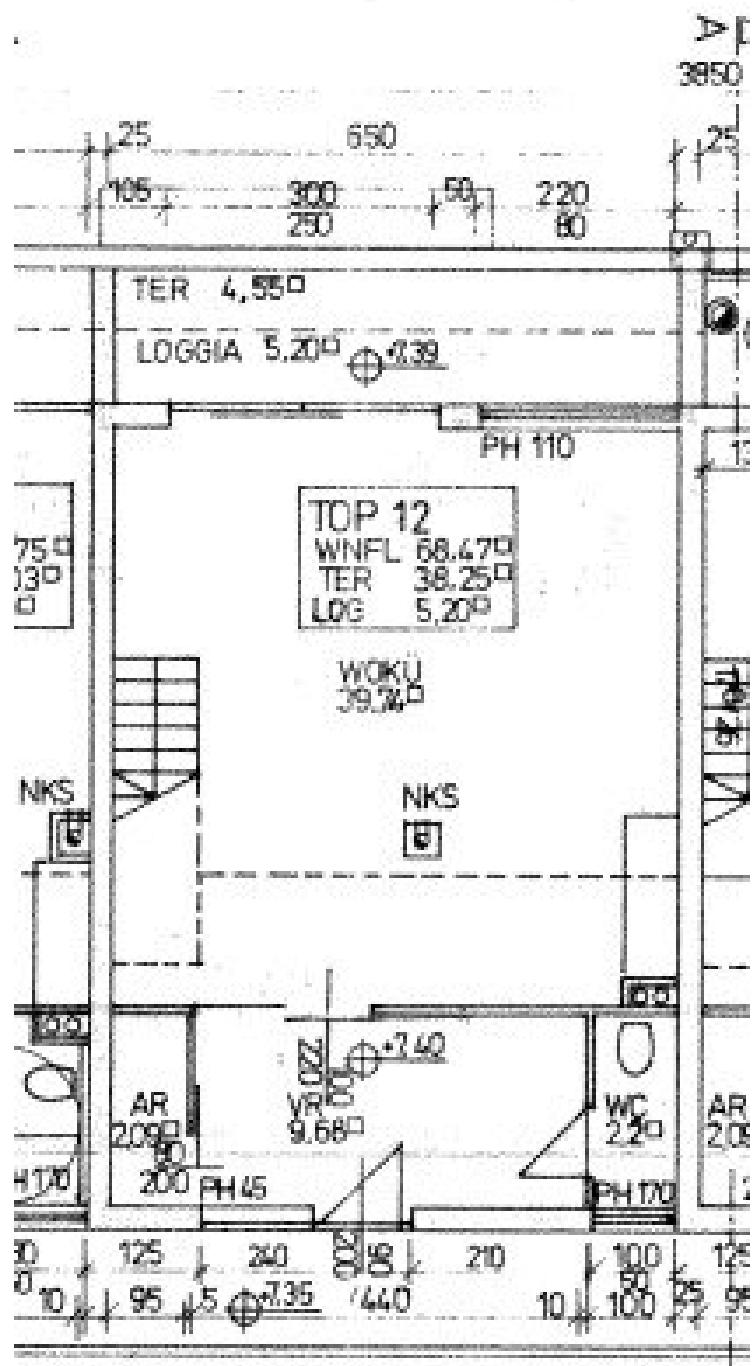
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



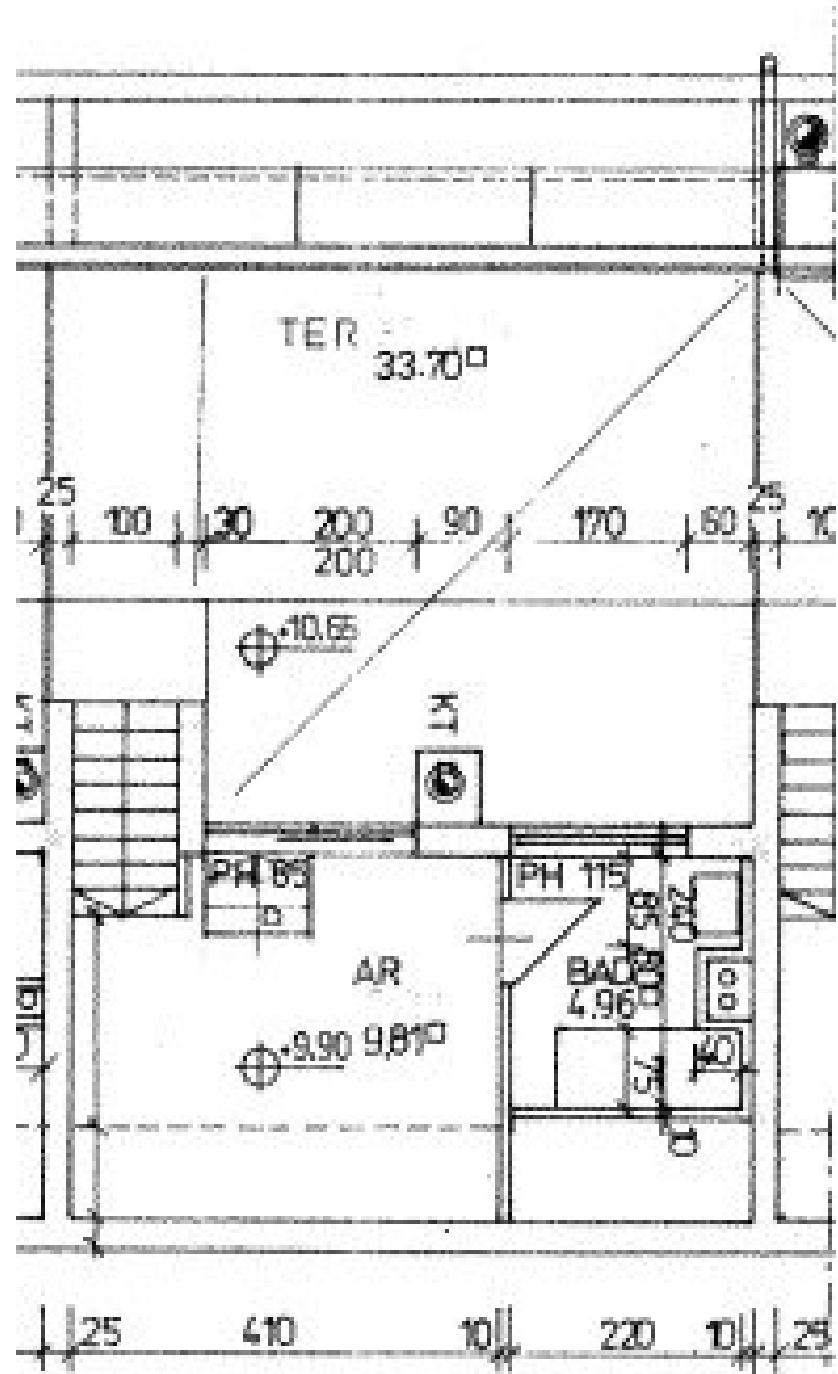
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



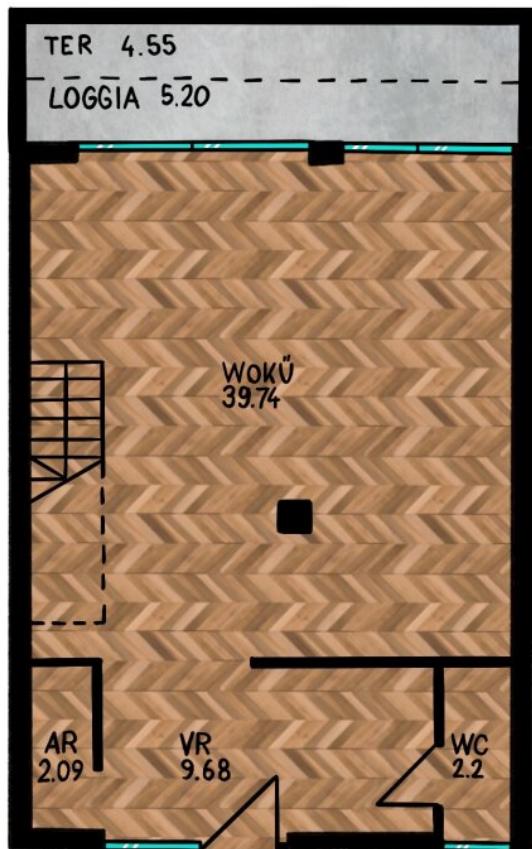
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

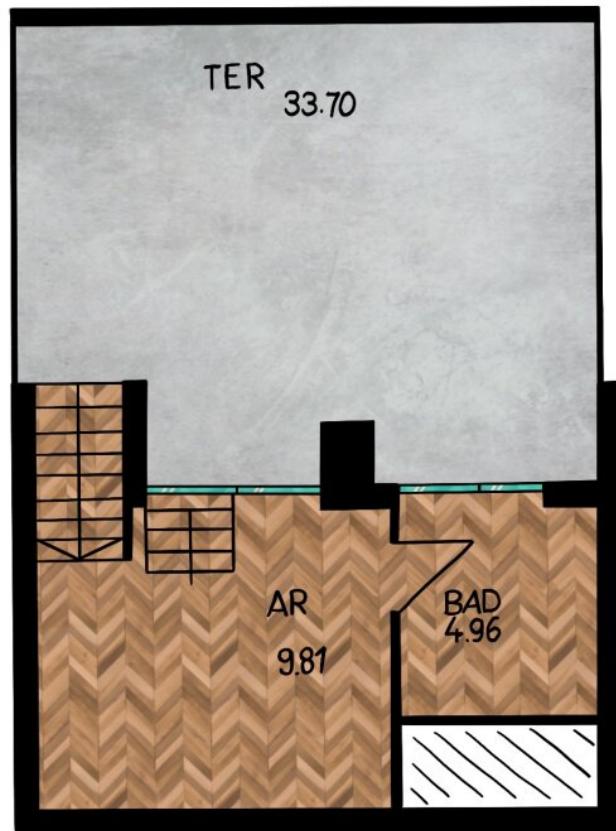


 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUN  
IMMOBILIEN GMB





# Objektbeschreibung

Diese stilvolle **Maisonette-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche** besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und gleich **zwei Terrassen**, die zum Entspannen im Freien einladen. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem **geräumigen Vorräum**, einem **separaten WC** sowie einer **praktischen Abstellkammer**. Von hier aus gelangen Sie in den rund **40 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich**, der durch seine offene Gestaltung ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten Zugang zur **ca. 10 m<sup>2</sup> großen südseitigen Terrasse** – perfekt für sonnige Stunden und gemütliche Mahlzeiten im Freien. Ein besonderes Highlight sind die **eleganten Stiegen**, die den Wohnbereich mit dem oberen Geschoss verbinden. Dort befindet sich das **ruhig gelegene Schlafzimmer** sowie das **schöne Badezimmer**. Von hier aus gelangen Sie auf die beeindruckende **Dachterrasse mit ca. 34 m<sup>2</sup>**, die mit ihrem traumhaften Weitblick ins Grüne und über die Umgebung eine echte Oase über den Dächern Asperns darstellt.

## Highlights auf einen Blick:

- ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Maisonette-Stil mit eleganter Stiege
- rund 40 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich
- südseitige Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) direkt vom Wohnzimmer begehbar
- großzügige Dachterrasse (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit Weit- und Grünblick
- Vorräum mit separatem WC und Abstellraum
- Schlafzimmer und Badezimmer im Obergeschoß
- lichtdurchflutete Räume mit moderner Architektur
- gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- großes Kellerabteil

## Lage – urban und naturnah in Aspern

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven Lage im 22. Bezirk (Aspern)**, die durch eine hervorragende Infrastruktur und viel Grün überzeugt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie **Bushaltestellen**, die eine rasche Verbindung zur **U2-Station Aspern** bieten. Auch die **Straßenbahlinie 25** ist bequem erreichbar und bringt Sie schnell in andere Teile der Stadt. Damit ist die Wohnung bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen **Supermärkte, Bäckereien und Lebensmittelgeschäfte** in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Darüber hinaus finden Sie **Apotheken, Ärzte und weitere Nahversorger** nur wenige Minuten entfernt. Die Lage punktet zudem mit einem hohen Freizeitwert: Zahlreiche **Parks, Grünanlagen und Erholungsgebiete** laden zum Spazierengehen, Radfahren oder Entspannen ein. Auch das beliebte **Naherholungsgebiet Lobau** sowie die weitläufigen Donau-Auen sind schnell erreichbar und bieten Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Insgesamt verbindet diese Lage die Vorteile einer **urbanen Infrastruktur** mit der Nähe zu **Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten** – ideal für alle, die sowohl Stadt- als auch Naturleben genießen möchten.

## Fazit

Diese Maisonette-Wohnung vereint **moderne Architektur, großzügige Freiflächen und eine hervorragende Lage** im beliebten Aspern. Ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität und Erholung im Grünen verbinden möchten.

## Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap