# 8Min zur U2 - 4Zimmer Gartenwohnung - privater Eingang - sonnige Terrasse - Tiefgarage - ideale Infrastruktur



**Objektnummer: 8152**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 139,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 68,00 m² |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 34,16 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 285,06 € |
| **USt.:** | 28,51 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995



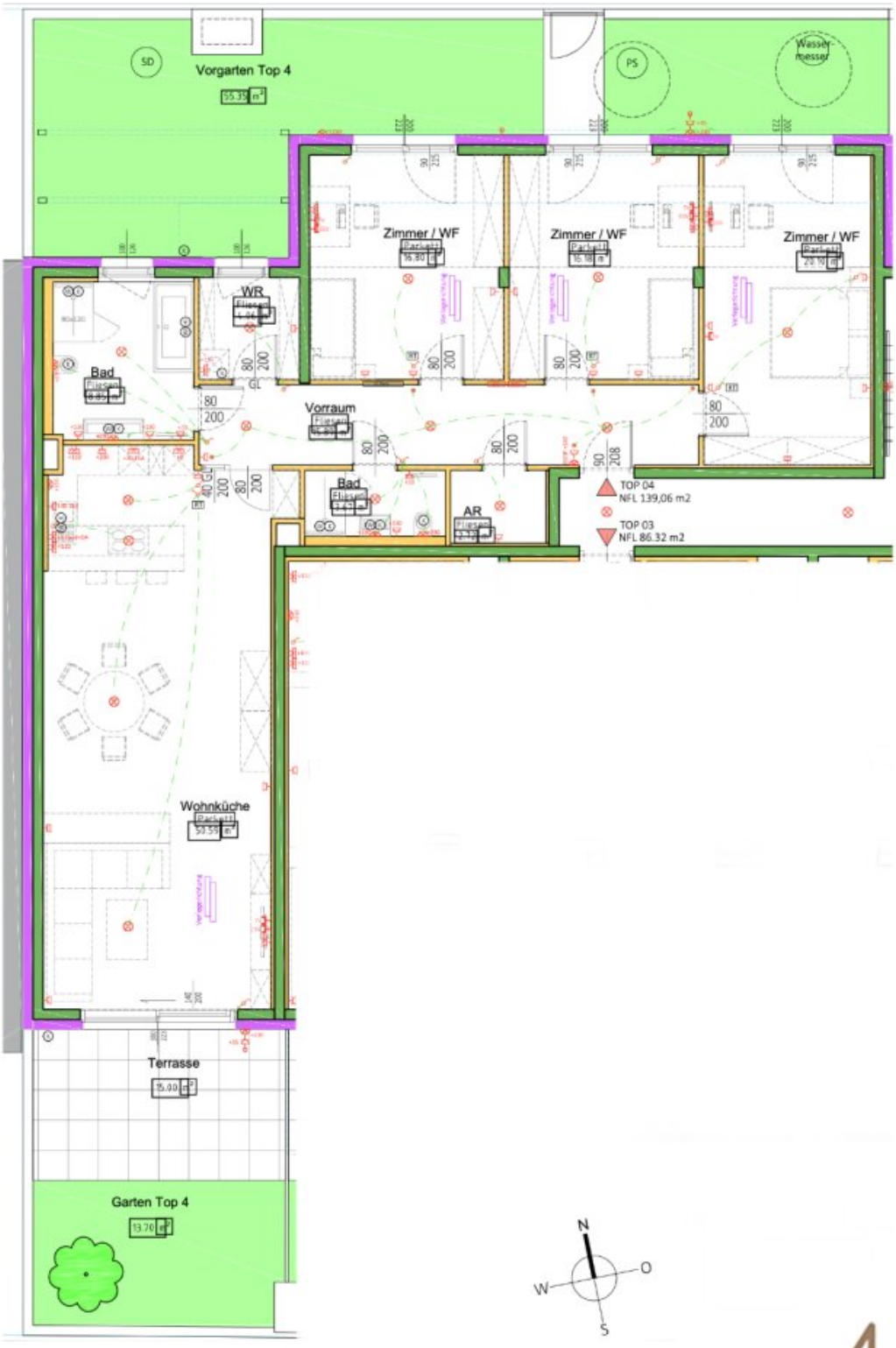











SD
Vorgarten Top 4
55.35 m²
PS
Wasser-messer
Zimmer / WF
Parkett
16.80 m²
Zimmer / WF
Parkett
15.68 m²
Zimmer / WF
Parkett
23.70 m²
WR
Fliesen
4.45 m²
Bad
Fliesen
6.85 m²
Vorraum
Fliesen
5.43 m²
Bad
Fliesen
4.43 m²
AR
Fliesen
3.13 m²
TOP 04
NFL 139,06 m2
TOP 03
NFL 86.32 m2
Wohnküche
Parkett
57.59 m²
Terrasse
15.00 m²
Garten Top 4
13.70 m²
N
O
S
W

4

# Objektbeschreibung

Diese exklusive **4-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **139 m² Wohnfläche** vereint Großzügigkeit, Design und Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Über den **privaten Garteneingang** betreten Sie ein stilvolles Zuhause mit edlen **Eichendielenböden**, hochwertiger Küche und feinster Verarbeitung in jedem Detail. Drei **getrennt begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Ruhe. Großflächige Fenster, eine **Fußbodenheizung** und der sonnige Garten schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl zwischen Natur und urbaner Eleganz.

Aktuell ist die Wohnung **befristet für 3 Jahre vermietet (Beginn 01.04.2026)** und generiert **monatliche Einnahmen von € 2.400,- inkl. Betriebskosten,** eine attraktive Möglichkeit für Anleger oder für Eigennutzer, die mittelfristig ein hochwertiges Zuhause übernehmen möchten.

**Raumaufteilung & Ausstattung**

- Gesamtwohnfläche 139,06m² lt. Plan
- Wohnküche 50,59m²
- Garten 69,09m²
- Gartenterrasse 15m²
- 1. Zimmer 16,80m²
- 2. Zimmer 16,18m²
- 3. Zimmer 20,10m²
- separates WC

- Abstellraum
- Badezimmer mit Badwanne und Dusche 8,85m²
- Waschraum 4,06m²
- Eichenparkett
- elegante Sanitäreinrichtung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Nationalparks Donau-Auen. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit Bus- und U-Bahn-Verbindungen erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Spazier- und Radwege entlang der Donau bieten zusätzlichen Erholungswert direkt vor der Haustür.

**Öffentliche Verkehrsanbindungen**

**220 m** zur **Autobuslinie 26A, 97A – „Lohwaggasse“**

**650 m** zur **Autobuslinie 98A – „Jägermaiszufahrt“**

**8 Minuten** mit der Autobuslinie 26A zur U-Bahn U2 - **„Aspernstraße U“**

**Betriebskostenübersicht**

| | |
|---|---|
| Betriebskosten | **285,06€** |

| | |
|---|---|
| Reparaturrücklage | **162,02€** |

**----------**

| | |
|---|---|
| **Gesamtkosten** | **457,59€** |

**Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 649.000,-

Der Erwerb eines **Tiefgaragenstellplatzes** zum Kaufpreis von **€ 30.000,–** ist **verpflichtend.**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter** 0664 75346995 **zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.