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



Objektnummer: 8152

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Terrassen: Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1220 Wien

Neubau

139,00 m²

4

1

68,00 m² 6,00 m²

A 34,16 kWh / m² * a

A 0,76

649.000,00€

285,06 €

28,51 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien Bahnstraße 35 2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995













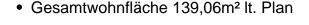




Objektbeschreibung

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.

Raumaufteilung & Ausstattung



- 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.