

**Exklusive Maisonettewohnung in 1220 Wien –  
Klimaanlagen, Balkon & Top-Ausstattung | Nähe Seestadt |  
U2 Seestadt | U2 Aspernstraße**



**Objektnummer: 4779**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	177,38 €
USt.:	17,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.

📞 +43 676 502 88 24

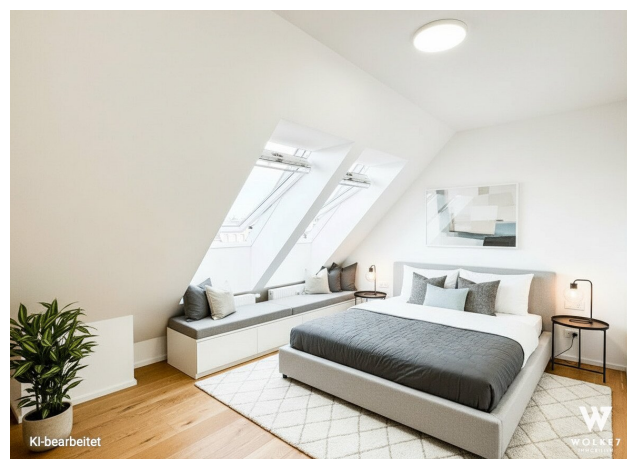
✉️ n.ismail@w7.immo



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**













## Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung in Aspern überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ausgezeichnete Lage mit idealer Verkehrsanbindung. Auf **ca. 127,47 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** genießen Sie stilvolles Wohnen mit viel Platz für die ganze Familie.

Im **unteren Geschoss** erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon – perfekt für gemütliche Stunden und gesellige Abende. Zusätzlich finden Sie hier ein separates Zimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Das **obere Geschoss** bietet zwei Schlafzimmer, wovon eines mit einer freistehenden Badewanne direkt im Raum für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt. Ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Fußbodenheizung rundet das Raumkonzept ab.

Edler **Parkettboden** in den Wohnräumen, **hochwertige Fliesen** im Sanitärbereich sowie **Klimaanlagen in den Räumen** sorgen für ein exklusives Ambiente. Beheizt wird die Wohnung über **Fernwärme**, im Badezimmer zusätzlich mit Fußbodenheizung.

Besonders praktisch: Der **Garagenplatz ist im ersten Jahr im Kaufpreis inkludiert** und kann danach um ca. € 80,-/Monat weitergemietet werden. Außerdem stehen ein **Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)** und ein **Spielplatz in der Anlage** zur Verfügung.

### Key Facts:

- ca. 123,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,68 m<sup>2</sup> Loggia
- Maisonette auf 2 Ebenen
- Balkon
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Fernwärme + Fußbodenheizung im Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden & Fliesen
- 2 Schlafzimmer + 1 Schlafzimmer mit Badewanne im Raum
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC & Fenster



- Abstellraum
- Kellerabteil (ca. 5 m²)
- 1 Garagenplatz im Kaufpreis für das erste Jahr inkludiert
- Spielplatz in der Anlage
- Nähe U2 Aspernstraße + Busverbindungen

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 459.000,-**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 285,41 / Monat**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap