

**Neuwertige 3-Zi Maisonette mit Terrasse, Loggia & Garage  
in 1220 Wien – Top Lage!**

**Exklusive Maisonette Wien-Donaustadt, Nähe Naturpark Donauauen**

**TOP - Fernsicht**

**VB € 579.000,-**  
inkl. hochwertiger Ausstattung  
Möblierung & Garagenplatz, Lift

**WFL 89,5 m**  
**12,4 m<sup>2</sup> Terrasse**  
**4,5 m<sup>2</sup> Loggia**  
**WNFL106,4m<sup>2</sup>**  
**3 Zimmer, Küche, Bad**

**PRO**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 2012/657**

**Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,07 €
<b>USt.:</b>	21,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Kurt Zöchling**

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG



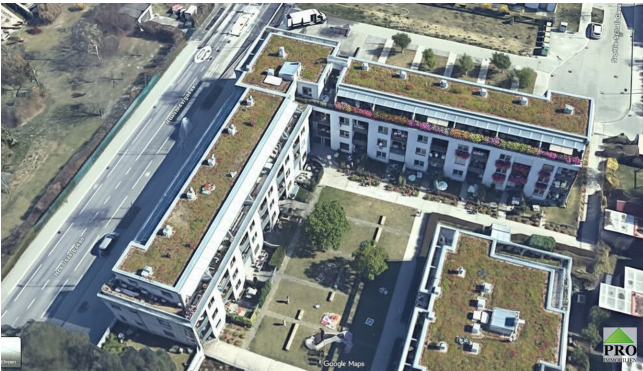




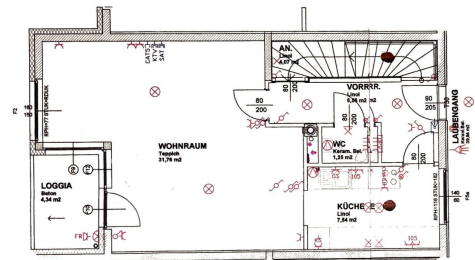




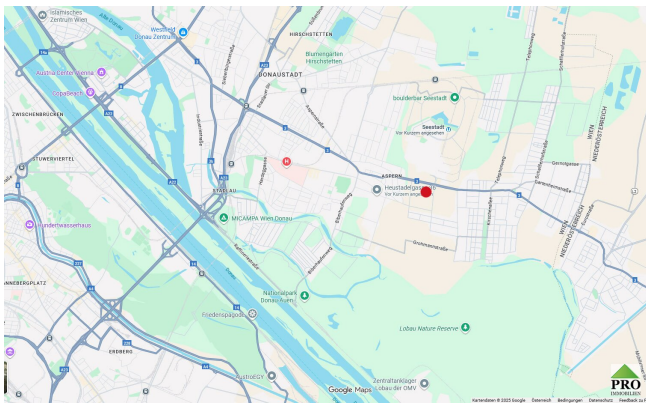
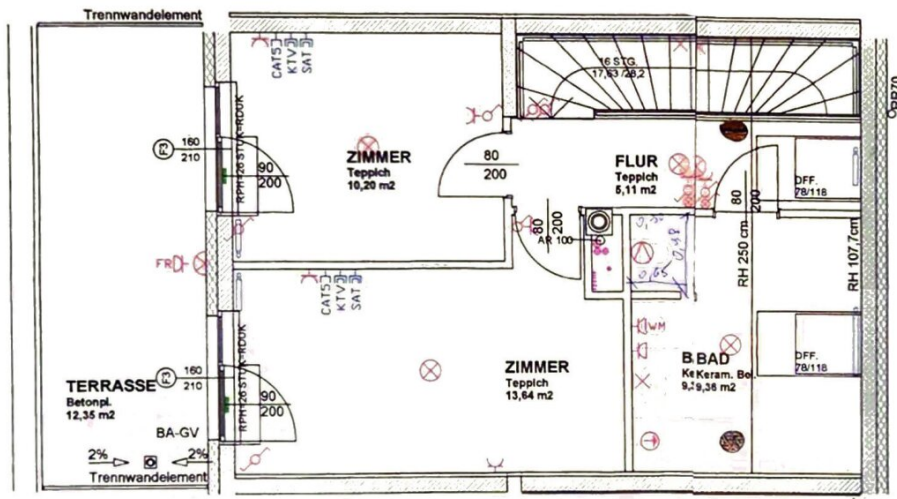




Untergeschoss WNFL 55,52 m<sup>2</sup>



# Obergeschoss WNFL 50,66 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Maisonette-Wohnung im begehrten 22. Bezirk von Wien. Diese neuwertige Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von 89,49 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Besonders hervorzuheben ist das hohe Maß an Komfort und Lebensqualität auf zwei Etagen mit einer Wohnnutzfläche von 106,18 m<sup>2</sup> inklusive Terrasse und Loggia. Die großzügigen Verglasungen sorgen für helle, sonnige und lichtdurchflutete Räume. Die Wohnung befindet sich in dem 2008 errichteten Ziegelmassivbau in den oberen beiden Geschossen, die mit einer Treppe verbunden sind. Den Erhaltungs-Zustand der Wohnung ist erstklassig, praktisch neuwertig und steht mit ca. € 100.000,- zu buche. Die Ruhelage und ganz besonders die schöne Fernsicht sind die Highlights dieser Wohnung für alle, die aufsperrten und ohne weitere Investitionen einziehen wollen. Mit 3 Zimmer einer Küche, Bad und WC bietet die Wohnung Platz für eine kleine Familie.

## Lage:

Die Wohnung liegt in Aspern, ein Teil des 22. Wiener Gemeindebezirkes, nahe dem Erholungsgebiet Nationalpark Donauauen und dem Mühlwasser. Ideal für sportlich aktive, aber auch Erholungs-Suchende.

Ärzte, Apotheken, Klinik Donaustadt, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle 98A praktisch vor der Haustüre verbindet sie mit U-Bahn und anderen öffentlichen Verkehrsmittel. Die A23 und A22 erreichen sie in wenigen Minuten mit dem Auto.

## Ausstattung

- Wohnfläche: 89,49 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss: WZ, Küche, Garderobe, Toilette, Abstellraum
- Obergeschoss: 2 Zimmer, Galerie, Badezimmer
- Terrasse 12,35 m<sup>2</sup>

- Loggia 4,34 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und Wanne
- Einbauküche
- Boden: Fliesenboden und Vinylböden
- Heizung: Gas
- Heizung: Zentralheizung
- Abstellraum
- Flachdach

### **Zusatzinformationen**

- Anzahl Etagen: 2
- Stockwerk: 2 /DG
- Garagenplätze: 1
- Anzahl Badezimmer: 1
- Energiepass gültig bis: 2029-05-07
- Energiepass HWB: 33.51 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

- Baujahr: 2022
- Anzahl WC: 1

### **Preis und Detailinformation**

- monatliche Kosten (inkl. MWSt): 209,25 Eur
- Stellplatzkosten: 29,88 Eur
- Monatliche Reparaturrücklage 124,28 Eur
- Grunderwerbssteuer: 3.5%
- Grundbucheintragung Kosten: 1.1%

### **Energieausweis/Heizung**

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): **37**

HWB Energieklasse: **B**

fGEE: **0,85**

fGEE Energieklasse: **B**

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 <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap