

**Wohnen mit Stil auf zwei Ebenen in Wien 22, Aspern**

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

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

**TOP - Fernsicht  
VB € 589.000,-**



**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>	589.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,07 €
<b>USt.:</b>	21,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Kurt Zöchling**

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG









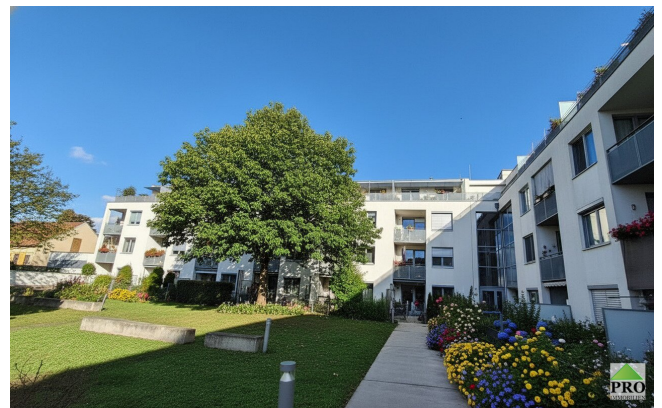








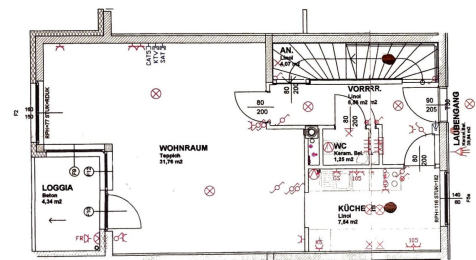




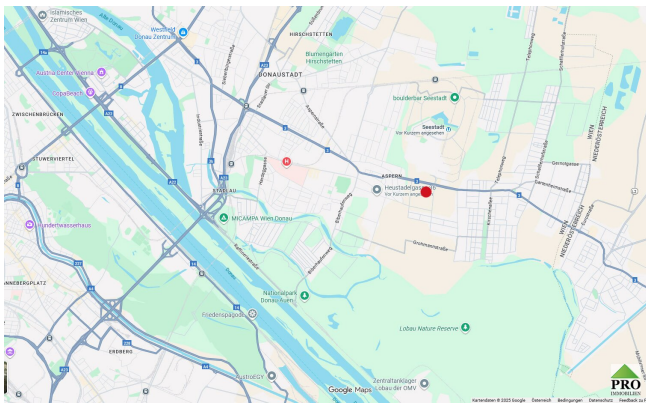
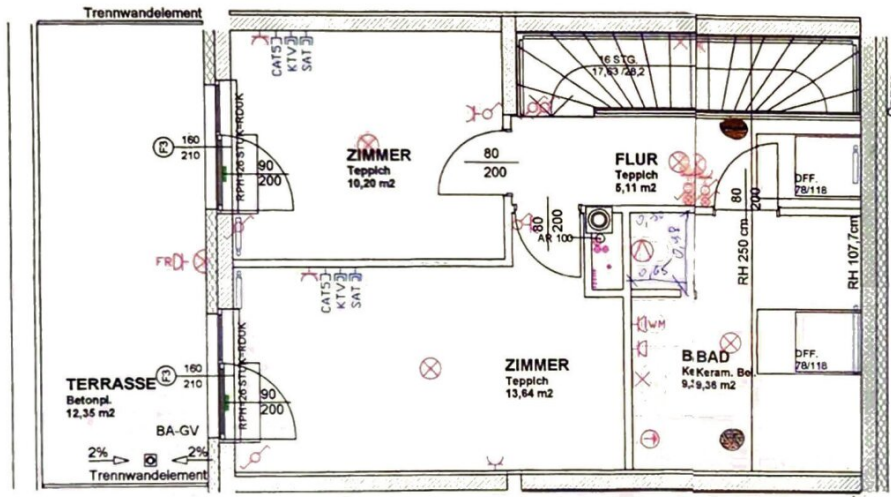




# Untergeschoss WNFL 55,52 m<sup>2</sup>



## Obergeschoss WNFL 50,66 m2





# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Diese exklusive Maissonette/ Dachgeschosswohnung lässt keinerlei Wünsche offen. Das hohe Maß an Komfort und Lebensqualität auf zwei Etagen und einer Wohnnutzfläche von 106,18 m<sup>2</sup> inklusive Terrasse und einer Loggia sind besonders hervorzuheben.

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 kann man als erstklassig bezeichnen. Die komplette Ausstattung, 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, Die 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 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/m²/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/m²/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