

**Seestadt Aspern — 3-Zimmer-Wohnung mit  
Süd-Ost-Balkon und Loggia, 6 Min. zur U2**



**Objektnummer: 6268/230**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 19,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,40 €
<b>USt.:</b>	23,24 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Anton Iakovlev**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**LEGENDE**

- Ausschalter 1POL
- Ausschalter 1POL mit Licht
- Ausschalter 2POL
- Ausschalter 2POL mit Licht
- Serienschalter
- Serienschalter mit Licht
- Wechselschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Taster mit Licht
- Taster
- Schuko 1Fach
- Schuko 2Fach
- Schuko mit Klappdeckel
- Ventilator
- Gegensprechanlage Innen
- Klingeltaster
- SAT/TV - Dose
- Telekom
- Wandauslass
- Deckenauslass
- Wandleuchte
- Rauchmelder
- Leerrohr
- Medienvert. (Schwachstrom)
- Wohnungsvert. (Starkstrom)
- Aufsteiffläche Außeneinheit Klimaanlage

- FAV Frostsicheres Auslaufventil
- HK Heizkörper (schematische Darstellung)
- FIX Fixverglasung
- DKF Drehkippflügel
- DF Drehflügel
- AR Abstellraum
- RAR Regenabfuhr
- BA Bodenablauf
- VK Vorderkante
- DL Durchgangslichte
- FL Frischluft-Nachströmelement

- Loggienfläche
- Balkonabdichtung begehbar
- Rigo

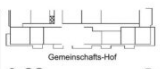
Raumhöhe bei abgehängten Decken oder Poterien mindestens 2.30m.  
 Innenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern in allen Geschossen.  
 6. und 7. Obergeschoss Raffstore elektrisch mit Taster und Windsensor.  
 Leiserverordnung für nachträgliche Montage von Splitklimageräten im 6. und 7. OG vorgesehen.  
 Absperrventil & Zähler für Kalt- & Warmwasser hinter Revisionsöffnung über Spülkasten im WC.  
 Dimensionierung der Heizkörper kann im Zuge der Ausführung abweichen.  
 Höhe der Oberkante (OK) der Geländer bzw. Absturzsicherungen bezieht sich auf die Fertig-Fußbodenoberkante



**BUWOG**  
Seeparkquartier GmbH

A-1130 Wien  
 Heitzinger-Kai 131  
 T: +43(0)187 828-0 DW1111  
 vertreib@buwog.com  
 www.buwog.com

**SeeSeeHome**  
WIEN | SEESTADT



3. OG

3 Zimmer Wohnung

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>77,00m<sup>2</sup></b>
inkl. Loggia	
Loggia	5,80m <sup>2</sup>
Balkon	6,40m <sup>2</sup>
Einlagenraum	2,80m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH:	ca. 250cm

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung = mögliche Bauveränderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.  
 Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangskoten, Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Bruttoangaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!  
 Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandfarbe, Elektro-Standard- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum 15.01.2018

## Objektbeschreibung

77 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. Loggia), 3. OG, Baujahr 2019. Süd-Ost-Ausrichtung.

**Grundriss:** Alle Räume rechteckig, praktisch aufgeteilt. Wohn-Essküche mit 27 m<sup>2</sup> — genug Raum für Esstisch, Couch und Spielecke. Zwei separate Zimmer (14 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>) als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. Abstellraum 3,3 m<sup>2</sup> direkt in der Wohnung.

**Balkon und Loggia:** Zusammen 12 m<sup>2</sup> (Balkon 6,4 m<sup>2</sup> + Loggia 5,8 m<sup>2</sup>), zugänglich von allen drei Zimmern und der Küche. Man gelangt von Zimmer zu Zimmer auch über den Außenbereich — praktisch im Alltag mit Kindern.

**Badezimmer:** 6,2 m<sup>2</sup> mit Doppelwaschbecken und ausreichend Stauraum — komfortabel für die ganze Familie. WC separat.

**Im Gebäude:** KIWI-Kindergarten, Paketstation für Post- und Amazon-Lieferungen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

### Lage — alles zu Fuß:

Der Asperner See liegt nur 150 m entfernt — im Sommer geht man morgens kurz zum Schwimmen und startet erfrischt in den Tag.

- Asperner See: 150 m, 2 Min.
- KIWI-Kindergarten: im Gebäude
- Apotheke: 300 m, 5 Min.
- Spar: 400 m, 5 Min.
- U2 Seestadt: 500 m, 6 Min.
- Post: 500 m, 6 Min.
- Volksschule: 500 m, 6 Min.

- Hausarzt: 500 m, 6 Min.
- Spielplatz: 500 m, 6 Min.
- Kinderarzt: 800 m, 11 Min.

**Monatliche Kosten:** ca. 275 €.

**Garage:** Optional ein Garagenstellplatz für 30.000 € (nicht im Kaufpreis enthalten).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap