

**Einzelstück ! - Helle 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon in der Aspernstraße**



**Objektnummer: 1741/118**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 19,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,20 €
<b>Heizkosten:</b>	39,85 €
<b>USt.:</b>	17,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Tietze**

Tietze Immobilien  
Stachegasse 18 / 2 / 5

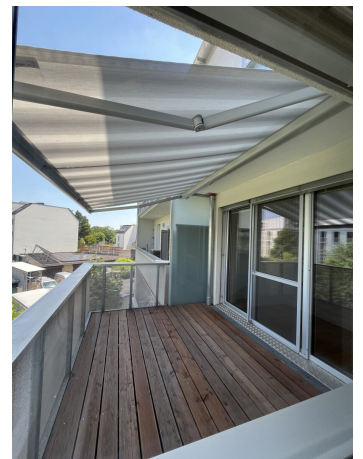
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

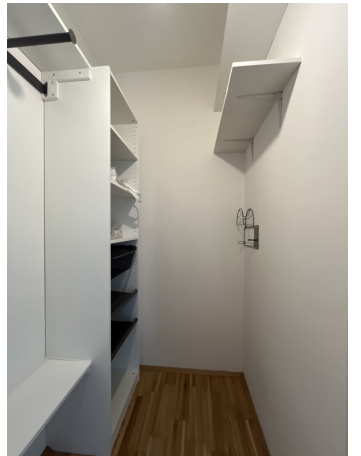
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



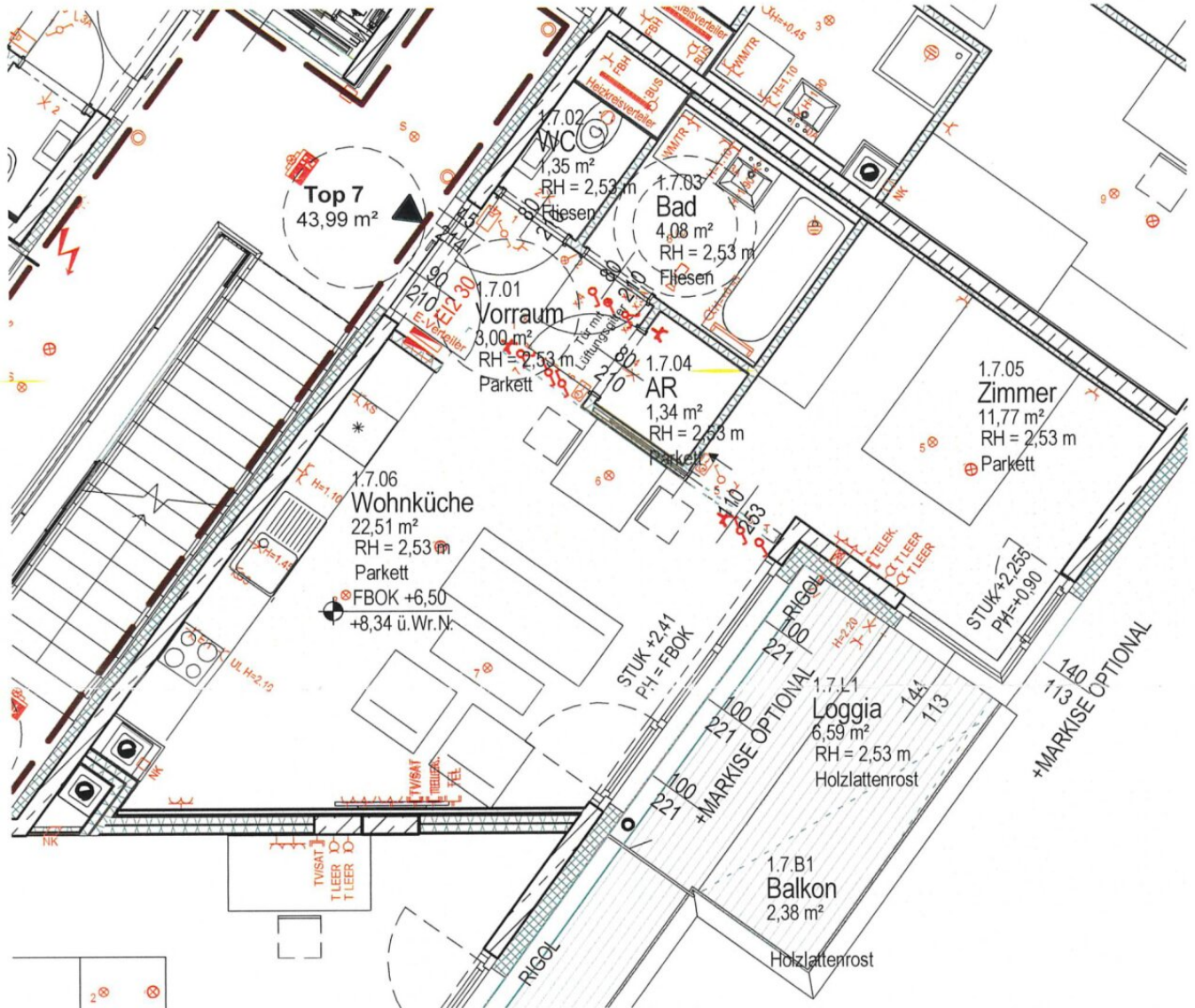
termin zur











**Top 7**  
43,99 m<sup>2</sup>

1.7.02  
**Wc**  
1,35 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Fliesen

1.7.03  
**Bad**  
4,08 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Fliesen

1.7.01  
**Vorraum**  
3,00 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Parkett

1.7.04  
**AR**  
1,34 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Parkett

1.7.05  
**Zimmer**  
11,77 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Parkett

1.7.06  
**Wohnküche**  
22,51 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Parkett  
FBOK +6,50  
+8,34 ü. Wr.N.

1.7.L1  
**Loggia**  
6,59 m<sup>2</sup>  
RH = 2,53 m  
Holzlattenrost

1.7.B1  
**Balkon**  
2,38 m<sup>2</sup>  
Holzlattenrost

STUK +2,41  
P-H = FBOK

STUK +2,255  
PH = +0,90

+MARKISE OPTIONAL

2 ⊗ ⊗

## Objektbeschreibung

Die ca. 54 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Aspernstraße und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie den schönen Außenbereich. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon, ein gemütliches Schlafzimmer, einen separaten Abstellraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und praktischem Handtuchtrockner.

Die moderne, voll ausgestattete Küche ist mit hochwertigen Küchengeräten ausgestattet und bietet optimalen Komfort für den Alltag. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sorgt ein hochwertiger Parkettboden für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre, während in den Nassräumen stilvolle Fliesen verarbeitet wurden.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Freifläche, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein elektrischer außenliegender Sonnenschutz bzw. Rollläden sowie eine elektrische Markise, die bei Bedarf über der Terrasse ausgefahren werden kann und an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet.

Der separate Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine besonders praktische Nutzung im Alltag.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und bietet eine angenehme Kombination aus Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und funktionaler Raumaufteilung.

**Optional kann zusätzlich ein Stellplatz in der Tiefgarage zum Kaufpreis von EUR 20.000,- erworben werden.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap