

**3-Zimmer-Wohnung in der Seestadt Aspern — 77 m², 3. OG,
Süd-Ost**



Objektnummer: 6268/239

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,20 m ²
Nutzfläche:	76,64 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	169,40 €
USt.:	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

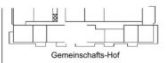


BUWOG
group

BUWOG
Seeparkquartier GmbH

A-1130 Wien
 Heitzinger-Kai 131
 T: +43(0)1(87) 828-0, DW1111
 vertreib@buwog.com
 www.buwog.com

SeeSeeHome
WIEN | SEESTADT



3. OG

3 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche 77,00m²
inkl. Loggia

Loggia 5,80m²

Balkon 6,40m²

Einlagenraum 2,80m²

Raumhöhe RH: ca. 250cm

Unveränderte Parkieren, Änderungen während der Bauausführung - mögliche Balkonverlängerungen, baulastischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkanten sind Durchgangshöhe, höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Bruttowerten. 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

Morgens zu Fuß zum Asperner See, abends vom Balkon den Sonnenuntergang über der Seestadt — diese Wohnung ist für den Alltag mit Familie gebaut.

Die Wohn-Essküche mit 27 m² gibt Platz für Esstisch, Couch und Spielecke gleichzeitig. Zwei separate Zimmer — 14 m² und 10 m² — funktionieren als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. Alle Räume sind rechteckig geschnitten, kein Quadratmeter verschenkt.

Drei Außenbereiche mit zusammen 12 m²: Balkon und zwei Loggien, zugänglich von jedem Zimmer und der Küche. Man geht von Raum zu Raum auch über den Außenbereich — wer Kinder hat, weiß, was das im Sommer wert ist.

Badezimmer mit 6,2 m², Doppelwaschbecken und Stauraum für die ganze Familie. WC separat. Abstellraum mit 3,3 m² direkt in der Wohnung.

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

Alles zu Fuß:

- Asperner See: 150 m
- KIWI-Kindergarten: im Gebäude
- Apotheke: 300 m
- Spar: 400 m
- U2 Seestadt: 500 m
- Post, Volksschule, Hausarzt, Spielplatz: 500 m
- Kinderarzt: 800 m

Baujahr 2019. Fernwärme. Aufzug. Parkettböden. Klimavorbereitung vorhanden.

Monatliche Kosten: ca. 236 €.

Garagenstellplatz optional für 25.000 € (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