

**Terrassentraum am Biberhaufenweg – 62 m² Wohnfläche
mit 38 m² Freifläche**



Objektnummer: 1939/219190

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	61,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	173,60 €
USt.:	17,36 €
Provisionsangabe:	

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

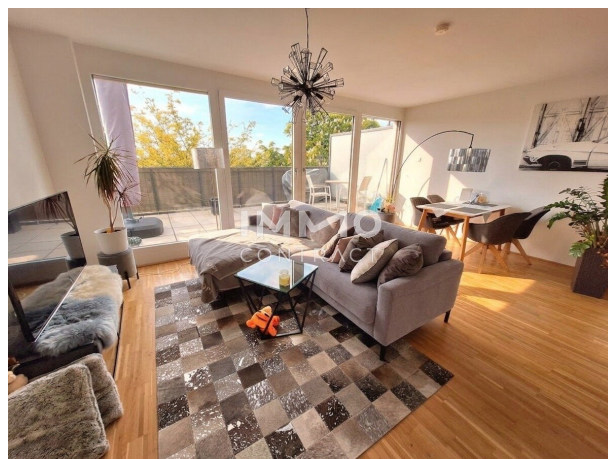


Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



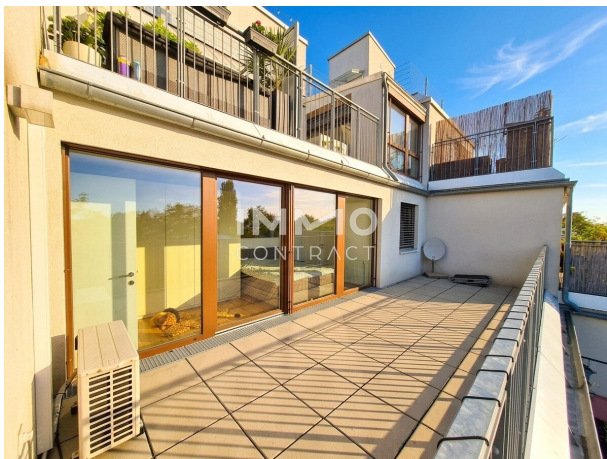
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.













Objektbeschreibung

Terrassentraum im Herzen von Aspern

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe zum Siegesplatz am Biberhaufenweg befindet sich die im Jahr 2016 errichtete Wohnanlage, die mit ihren weitläufigen Terrassen und einem großzügigen, begrünten Dachgarten überzeugt.

Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss und somit in der vorletzten Etage des gepflegten vierstöckigen Gebäudes. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein helles, freundliches Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss bietet optimal genutzte Wohnflächen und viel Raum zum Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight sind die beiden voneinander getrennten Terrassen mit rund **16 m²** und **22 m²**. Ob Frühstück in der Morgensonne, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien – hier genießen Sie außergewöhnlich viel Freiraum und können Ihre ganz persönliche Wohlfühloase gestalten.

Raumaufteilung

- Vorraum mit separatem WC
- Großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf die erste Terrasse
- Geräumiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Tageslichtbad und zweitem WC
- Direkter Zugang zur zweiten Terrasse über das Schlafzimmer

Ausstattung & Highlights

- Klimaanlage
- Voll ausgestattete Küche

- Hochwertige Parkettböden
- Großzügige Fensterfronten mit viel Tageslicht
- Sehr niedrige Heizkosten
- Großzügiger Dachgarten zur allgemeinen Nutzung
- Ärzte direkt im Haus

Lage

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Bäckereien, Banken, einen Eissalon sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Naturliebhaber kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten: Das Mühlwasser und die Lobau mit ihren weitläufigen Erholungsgebieten und der einzigartigen Naturlandschaft befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Buslinien **26A, 92A, 93A und 97A** befinden sich in unmittelbarer Nähe, die U2-Station **Aspernstraße** ist bereits nach zwei Busstationen erreichbar und verbindet Sie rasch mit der Wiener Innenstadt.

Fazit

Eine moderne Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlich großzügigen Terrassen, hochwertiger Ausstattung und perfekter Infrastruktur – ein attraktives Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit viel Freiraum und naturnaher Umgebung verbinden möchten.

Ein rundum überzeugendes Wohnungsangebot – mitten im Herzen von Aspern.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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 <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap