

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE in absoluter RUHELAGE - ASPERN



Objektnummer: 960/75134

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

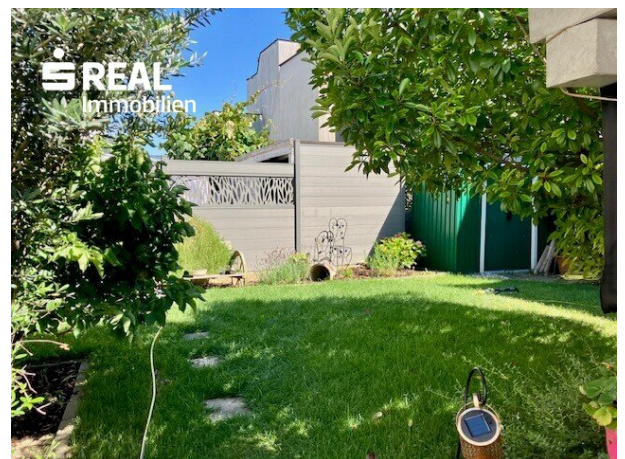
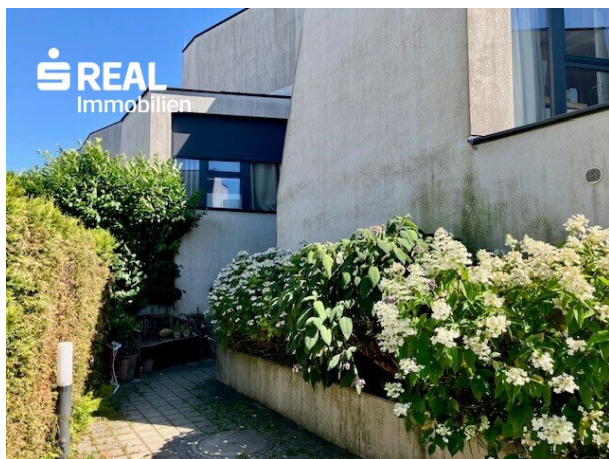
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Gesamtfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	167,48 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

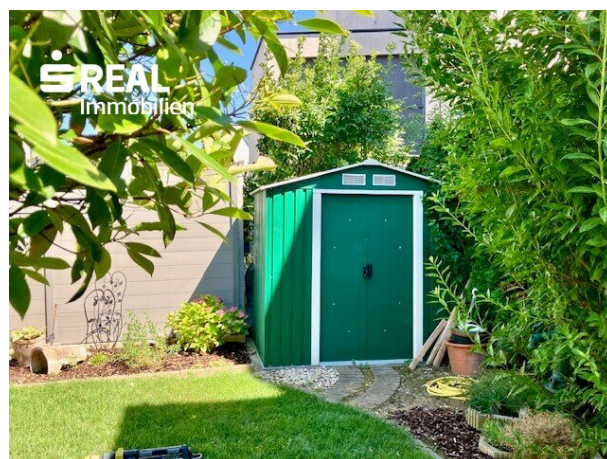
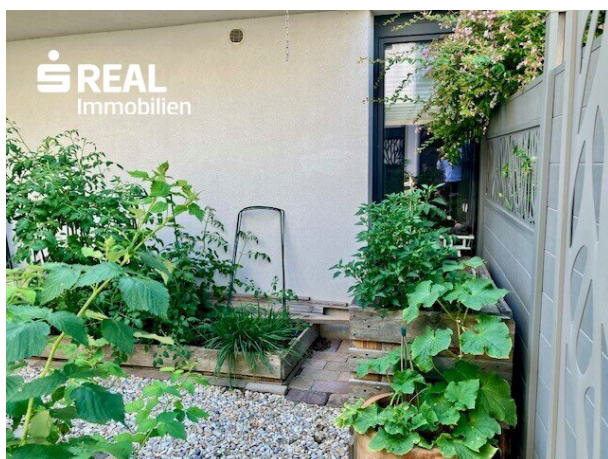
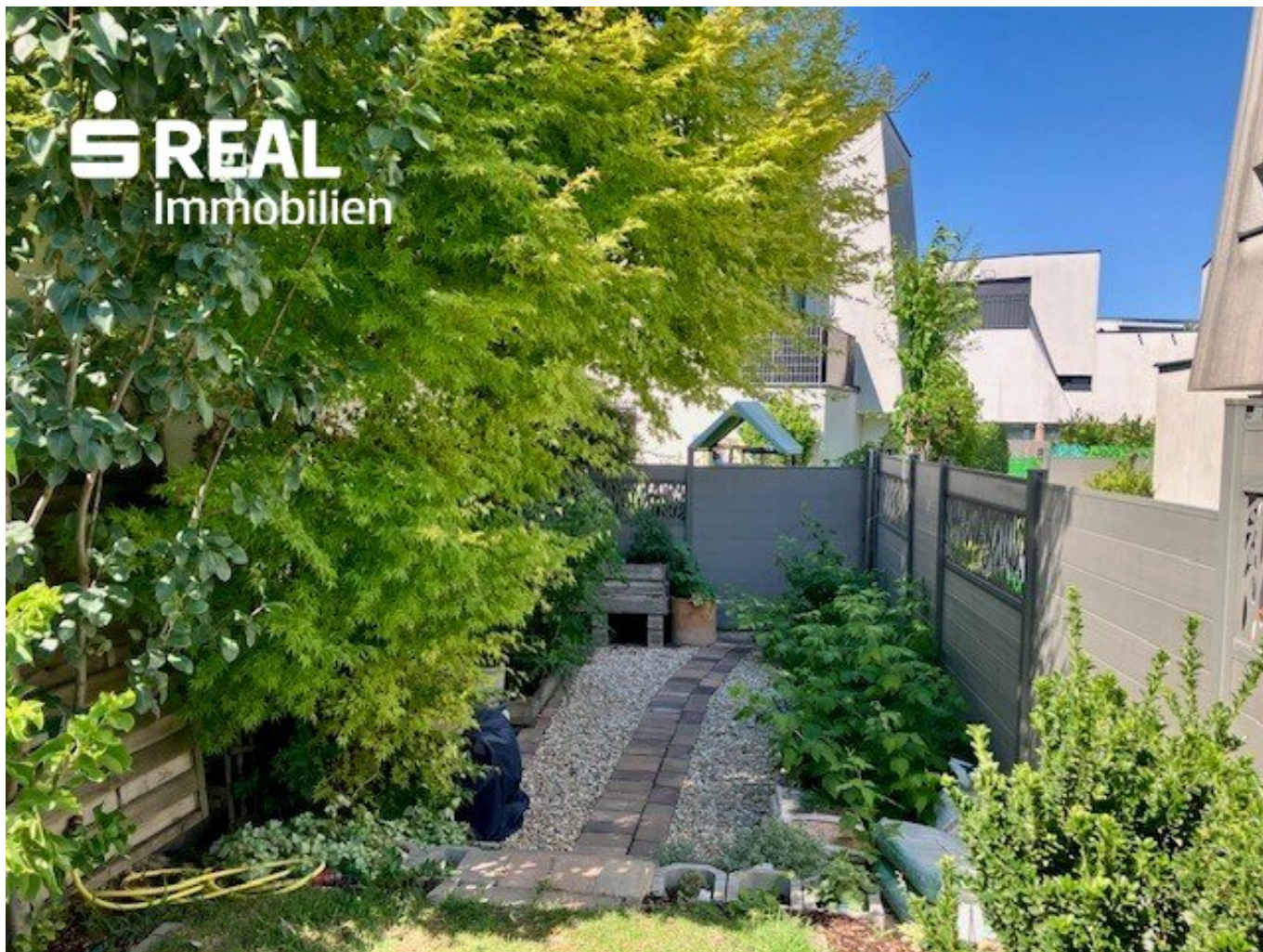
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

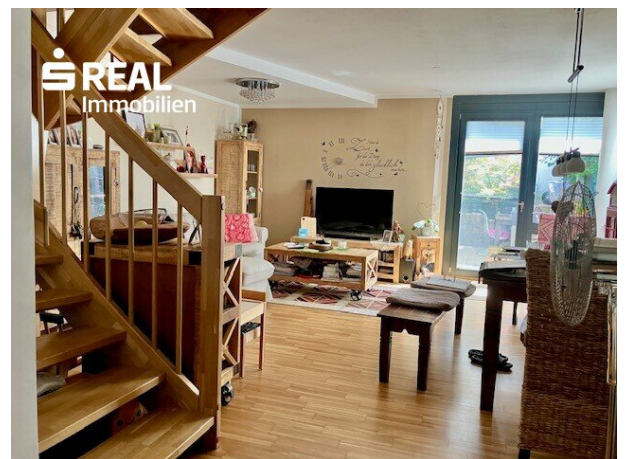
Ihr Ansprechpartner

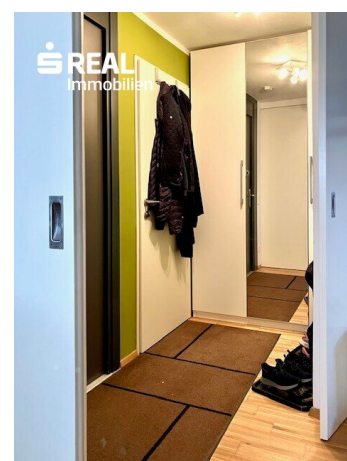


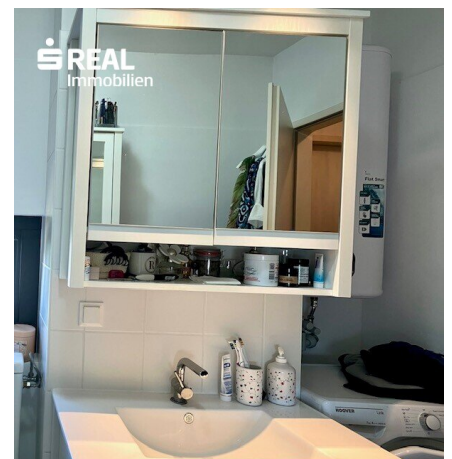
DI (FH) Andreas Kolar

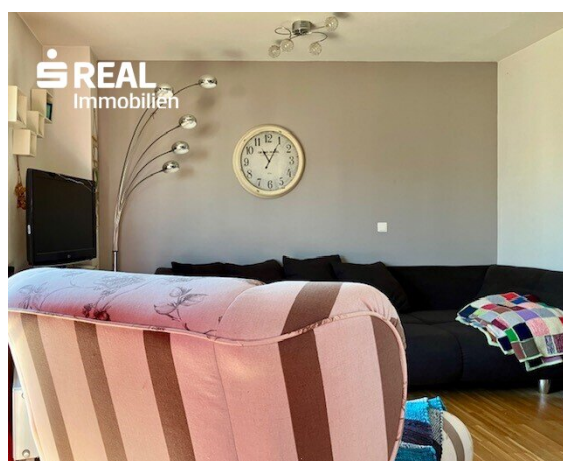


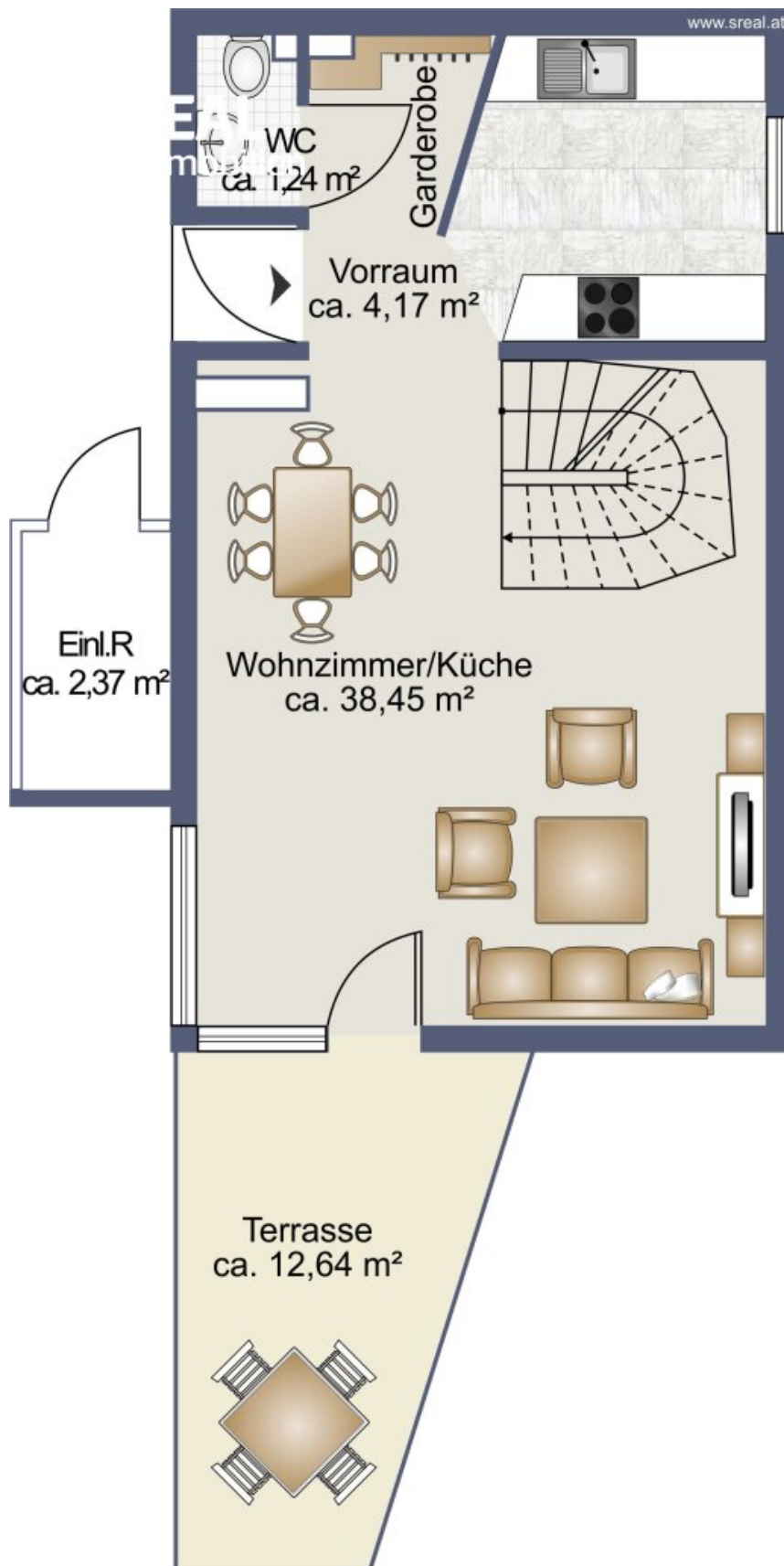




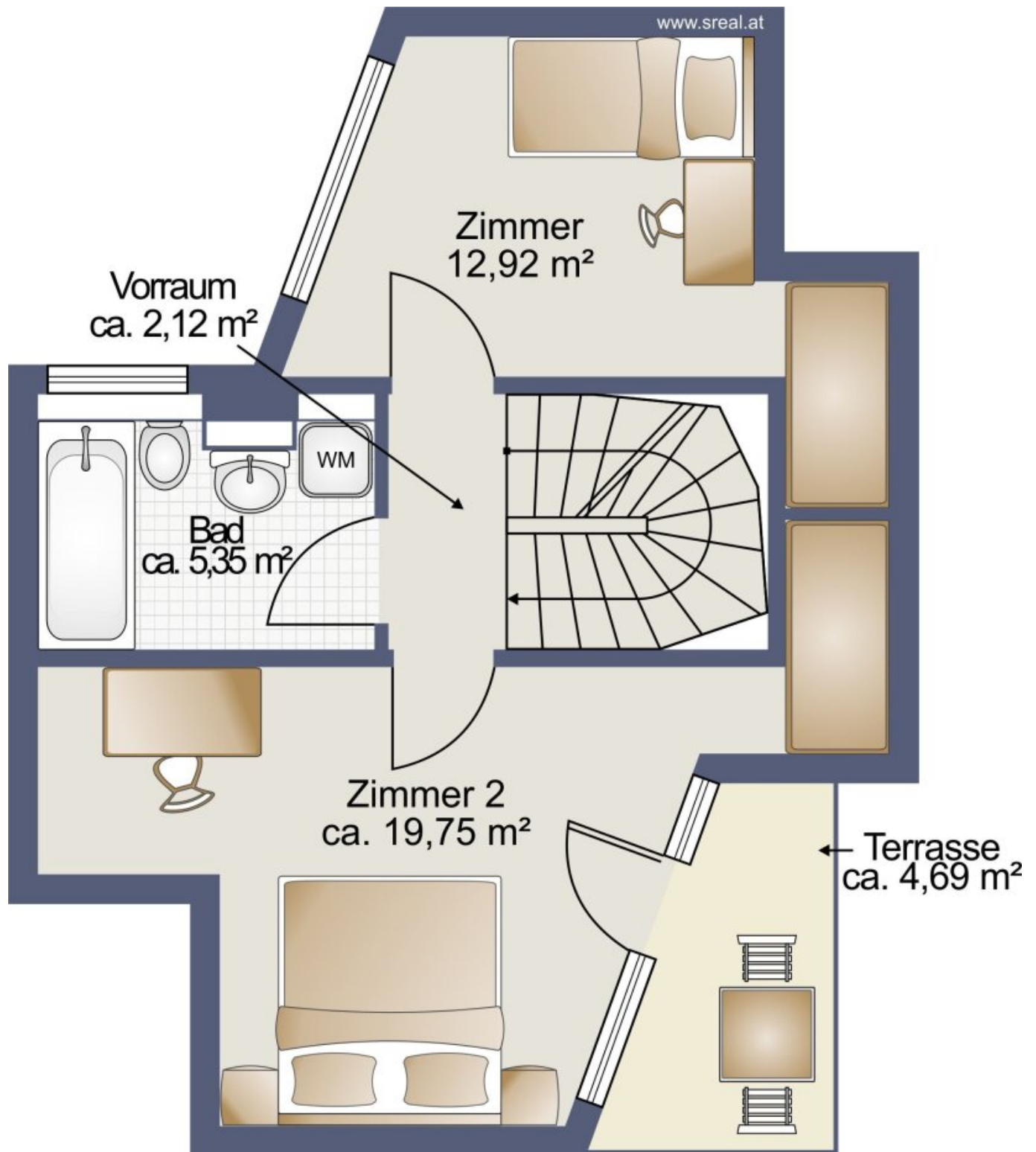








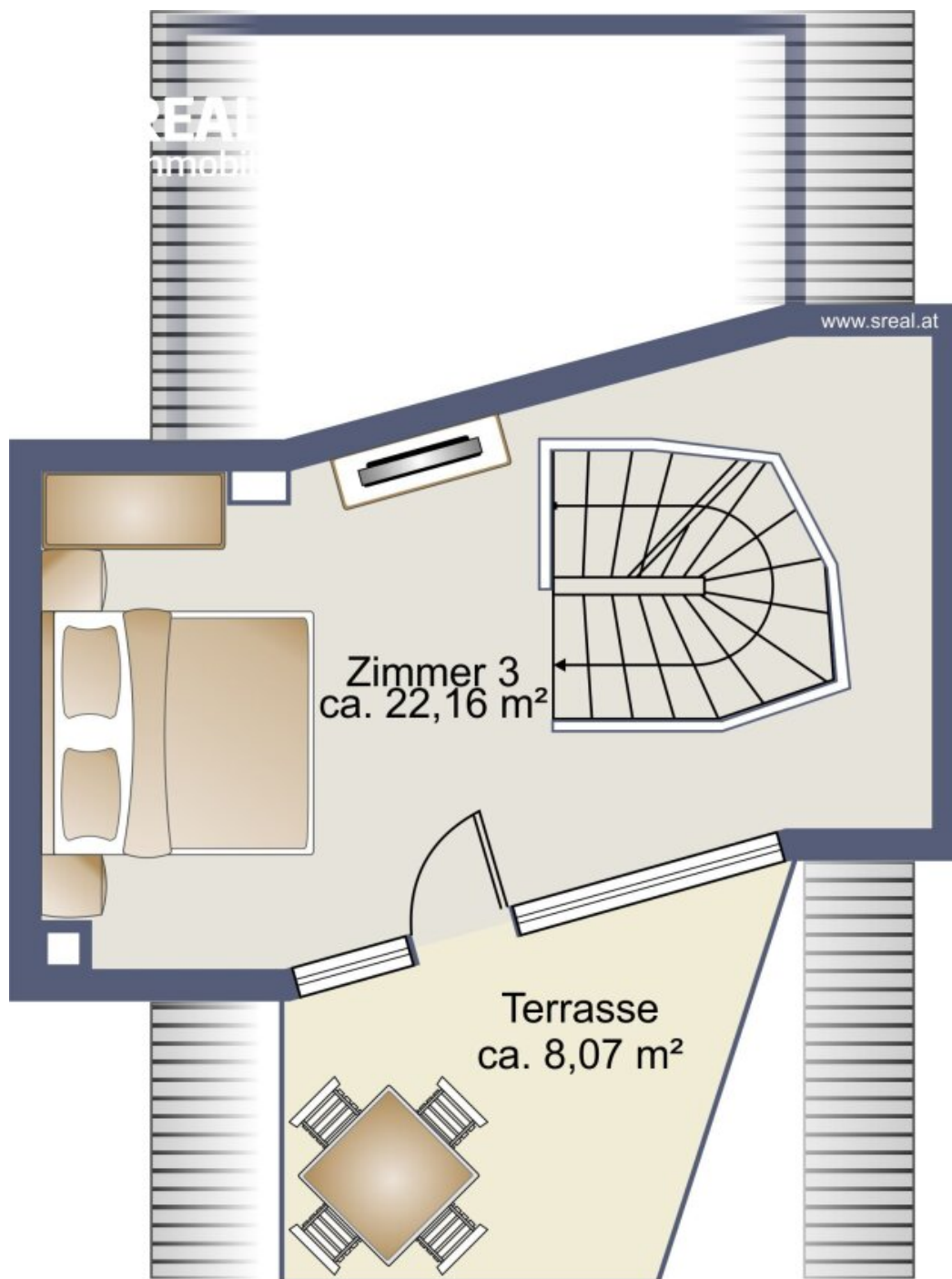
Skizze Erdgeschoss



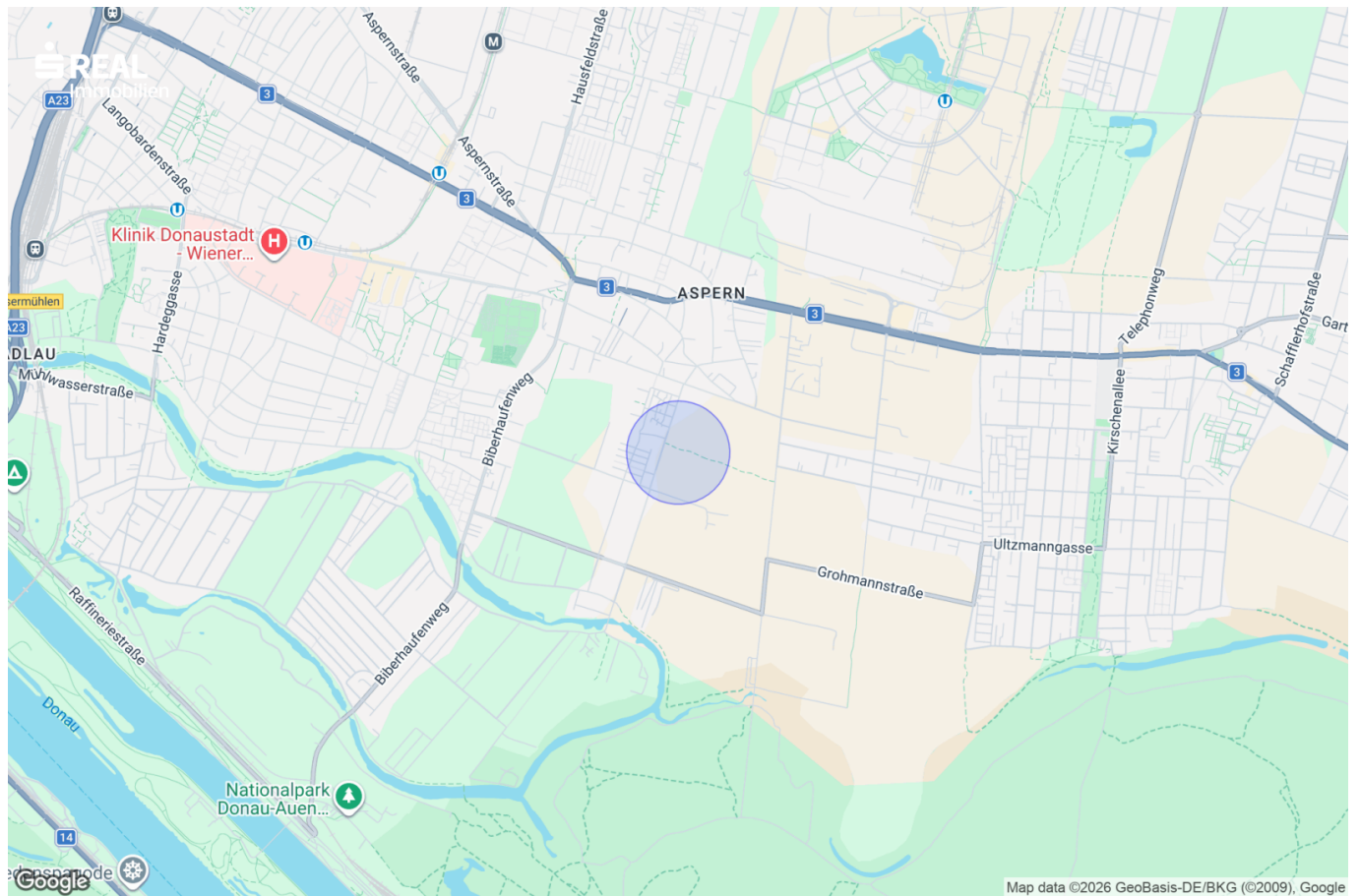
Skizze Obergeschoss



Mitglied des
immobilienring.at



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, vorwiegend von Anrainern befahrenen Straße zwischen Aspern und dem Mühlwasser inmitten einer gepflegten Wohnanlage und daher völlig ruhig gelegen, wird diese perfekt eingeteilte moderne Doppelhaushälfte mit 3 Terrassen und schönem Garten zum Verkauf angeboten.

Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne Architektur, helle, freundlichen Räume, die moderne Ausstattung mit idealer Raumaufteilung und diverse Annehmlichkeiten aus. Durch die moderne Technik erzielt das Haus einen sehr guten Wärmewert, wodurch die Energiekosten und Betriebskosten laut Aufstellung der bisherigen Eigentümer gering sind. Dzt. etwa: **(BK.: etwa € 300,-/ mtl./ Hzzg.: etwa € 120,-/ mtl.)**

Das nicht unterkellerte, über 3 Etagen aufgeteilte Haus wird mit zeitgemäßer und ansprechender Ausstattung in der Küche und den Nassräumen, sowie mit teilweiser Möblierung in Wohn- und Schlafräumen verkauft (siehe Fotos).

Auf Wunsch erhalten potentielle Interessenten vorab eine Liste der Gegenstände, die im Haus verbleiben.

Bei Bedarf kann über die Wohnbaugenossenschaft, von der Betreibergesellschaft der Tiefgarage ein Stellplatz angemietet werden.

Raumaufteilung

EG:

Vorraum, Wohnküche inklusive aller Geräte, Fliesentoilette mit Handwaschbecken, Terrasse, Garten.

OG:

Galerie, 2 Schlafzimmer, jeweils mit begehbare Garderobe, Fliesenbad mit Dusche, Waschtisch und Toilette, in den Garten ausgerichtete Terrasse.

DG:

Galerie, Schlafzimmer, sowie in den Garten ausgerichtete Terrasse.

Alle Räume sind getrennt voneinander, zumeist vom Vorraum aus begehbar.

Ausstattung

In allen Stockwerken befinden sich schöne helle Parkettböden bzw, Fliesen.

Die schöne weiße Küche ist umfangreich ausgestattet mit diverser Geräten und Vorratsschränken, Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler mit Öffnungsautomatik, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzug etc.

Im Bad wurden geschmackvolle Fliesen verwendet. Die Dusche ist mit Regenbrause, der moderne Waschtisch mit großflächigem Spiegel und schönen Armaturen versehen. Warmwasser und Heizung werden mittels Pelletsofen, zentral für die gesamte Anlage aufbereitet, eine Fußbodenheizung bietet behagliche Wärme. In den Bädern finden Sie zudem Handtuchtrockner. Moderne, mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit einer energiesparenden Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit Sonnenschutzrollos verdunkeln.

In allen Räumen finden Sie moderne Schalter und ausreichend Steckdosen.

Freiflächen, Terrasse

Die Außenanlagen sind sehr schön angelegt. Es befindet sich eine automatische Bewässerung und entsprechende Beleuchtung im Garten.

Vom Wohnzimmer aus ist im EG eine schöne, große Terrasse mit Beschattungssystem und in den darüber befindlichen Geschoßen ebenfalls Terrassen begehbar.

Eine Werkzeughütte bietet Platz für diverse Gartengeräte. Hochbeete lassen Ihrem grünen Daumen Gestaltungsspielraum.

Keller

Das Haus ist nicht unterkellert.

Lage und Infrastruktur

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, bietet dieses Haus sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnen Radwege und Spazierwege. In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafe's und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist gut.

Konditionen:

Das Haus kann nach KV und Vereinbarung ab Herbst 2026 bezogen werden.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.