+Perfektes Lichtdurchflutetes Generationenhaus+7 Zimmer, 4 WCs+3 Bäder+ Eigengarten+separate Luxus-Etage+



Objektnummer: 1587/65064

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,86 m²
Nutzfläche:	219,68 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	125,28 m²
Keller:	56,58 m²
Heizwärmebedarf:	A 54,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes











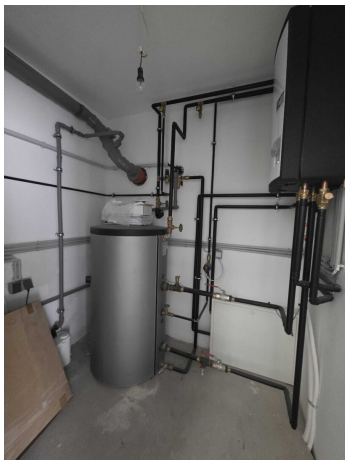








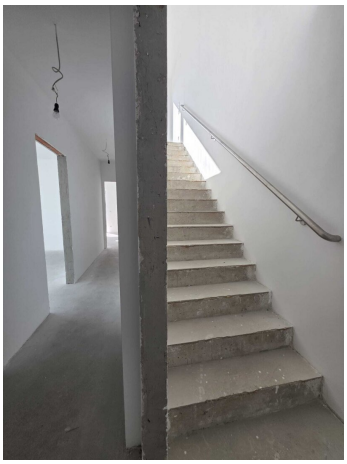
















Objektbeschreibung

Die Adresse **Bojanusgasse 1220 Wien** liegt im Bezirk **Donaustadt** (Essling/Aspern). Es handelt sich um ein ruhiges Wohngebiet, das vor allem für seine Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu modernen Stadtentwicklungsgebieten bekannt ist.

Die Lage ist nur ein kurzes Stück vom Erholungsgebiet **Mühlwasser** und dem Nationalpark **Donau-Auen (Lobau)** entfernt, was hervorragende Freizeitmöglichkeiten im Grünen bietet.

Das Haus wird im Zustand **belagsfertig** übergeben. Dies bietet anspruchsvollen Käufern das seltene Privileg, Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjekte und Innentüren exakt nach eigenen Designvorstellungen zu finalisieren.

Das architektonische Highlight ist das dreistufige Freiflächenkonzept (West-Terrasse, Obergeschoss-Balkone und die spektakuläre Panorama-Dachterrasse). Die Liegenschaft verfügt über eine helle Wohnküche im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten.

DETAILLIERTE AUFTEILUNG NACH EBENEN

- **Wohnküche (ca. 36,00 m²)**: Das repräsentative Herzstück des Hauses. Großflächig verglast, hell und mit direktem, schwellenlosem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

- **West-Terrasse (ca. 12,20 m²)**: Optimal ausgerichtet für garantierte Nachmittags- und Abendsonne.

- **Eigengarten (ca. 125,30 m²)**: Großzügige, private Grünfläche – ideal für Kinder, Haustiere oder die Errichtung einer Outdoor-Lounge.

- **Service-Räume**: 1 separates Gäste-WC sowie 1 praktischer Abstellraum direkt im Eingangsbereich.

1 privater PKW-Außenstellplatz 14m² direkt auf dem Eigengrund.

. Obergeschoss

- **Schlafzimmer**: 3 separat begehbare, helle Schlaf- oder Kinderzimmer. Zwei dieser Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu den Außenflächen.

- **Balkon-/Loggiaflächen (ca. 14,90 m² Gesamtfläche)**: Bieten privaten Freiraum direkt auf der Etage.

- **Sanitär & Stauraum**: 2 separate Badezimmer und 2 WCs garantieren einen reibungslosen Ablauf am Morgen. 1 zusätzlicher Abstellraum sorgt für perfekten Stauraum.

2. Obergeschoss

- **Master-Bedroom (ca. 36,50 m² Gesamtbereich)**: Eine exklusive Kamineffekt-Etage für die Eltern. Großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Dusche und separatem WC.

- **Dachterrasse**: Direkter Austritt auf die Atrium-Dachterrasse. Aufgeteilt in einen intimen Teil mit ca. 8,80 m² und das spektakuläre Hauptdeck mit ca. 27,70 m² – perfekt für Sundowner und einen unverbauten Weitblick.

-

Untergeschoss

- **Wohnkeller (ca. 56,50 m²)**: Hochwertig ausgebaut, beheizt und architektonisch clever gelöst.

- **Zimmerstruktur**: 2 helle Räume, die durch einen tiefen **Lichthof / Lichtschacht** mit natürlichem Tageslicht versorgt werden.

- **Nutzungsvarianten**: Perfekt geeignet als autarker Home-Office-Bereich, Fitnessstudio, privates Heimkino, Teenie-Reich oder exklusiver Gästebereich.

KAUFPREIS: €599.000,- lasten und bestandsfrei –

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus im Wohnungseigentum.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap