

**Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, Balkon
& Weitblick – Modernes Wohnen in idyllischer
Grünruhelage I Nähe Aspern**



Objektnummer: 5622

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG













Kellerabteil
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Wer modernes Wohnen, viel Freiraum und eine ruhige Umgebung schätzt, wird sich in dieser außergewöhnlichen Maisonettewohnung sofort zuhause fühlen. Die im Jahr **2022** errichtete Wohnung bietet auf ca. **90 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept über zwei Ebenen und überzeugt mit viel Tageslicht, hochwertiger Ausstattung und zwei großzügigen Außenflächen.

Bereits beim Betreten erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche – der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen, Gäste zu empfangen oder einfach den Feierabend zu genießen. Auf derselben Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein gemütlicher Balkon mit Blick ins Grüne. Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Das absolute Highlight der Wohnung ist die rund **20 m² große Dachterrasse**. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Sommerabende oder einfach den Blick über Felder und Gärten genießen – hier entsteht ein Wohngefühl, das man nur selten findet.

Auch technisch überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie: **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**, eine energieeffiziente **Luft/Wasser-Wärmepumpe**, elektrische Raffstores, hochwertige Parkettböden sowie dreifach verglaste Fenster sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Highlights

- ca. 90 m² Wohnfläche
- Baujahr 2022
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- ca. 20 m² Dachterrasse
- Balkon mit Grünblick
- Hochwertige Einbauküche
- 2 Badezimmer (Dusche & Badewanne)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Elektrische Raffstores
- Ziegel-Massivbauweise
- 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Kellerabteil (ca. 10 m²)
- Fahrradabstellplatz
- Stellplatz direkt neben dem Haus um € 15.000,- erhältlich

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit viel Grün und gleichzeitig bester Anbindung. Die **Lobau** erreichen Sie in wenigen Minuten und genießen damit eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens direkt vor der Haustüre. Auch die **Seestadt Aspern** ist mit dem Fahrrad in rund zehn Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeitangebote. Die Kombination aus Natur, moderner Infrastruktur und Stadtnähe macht diese Lage besonders lebenswert.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: € 499.000,-

Stellplatz: € 15.000,- (*obligatorisch*)

Betriebskosten: ca. € 260,- monatlich (*inkl. USt.*)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihrer neuen Immobilie. Gemeinsam mit unserem Finanzierungspartner vergleichen wir die Angebote zahlreicher Banken und finden die passende Finanzierung – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten.

Exposé anfordern

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive Grundriss, Energieausweis und

sämtlicher weiterer Unterlagen zu. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? +43 676 502 88 24

? n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap