Gartenwohnung in Aspern: 2 Zimmer, Eigengarten, inkl. Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 5924/45

Eine Immobilie von immohelfer Vermarktungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,63 m²
Nutzfläche:	76,63 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	69,19 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	164,97 €
USt.:	16,50 €

Infos zu Preis:

Sonstiges = Reparaturfonds Garage lt. Vorschreibung 2026; BK inkl. 10 % USt.

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













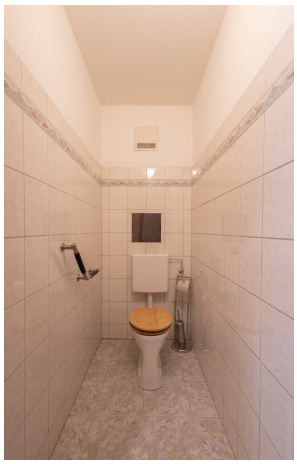




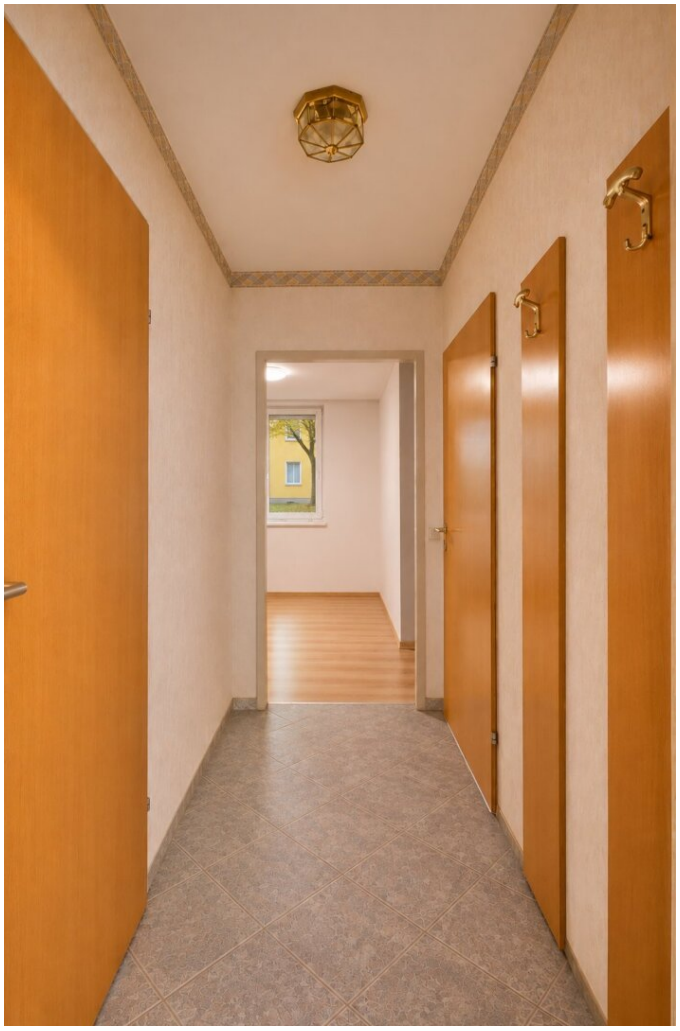


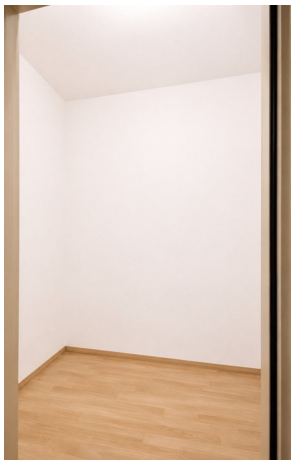




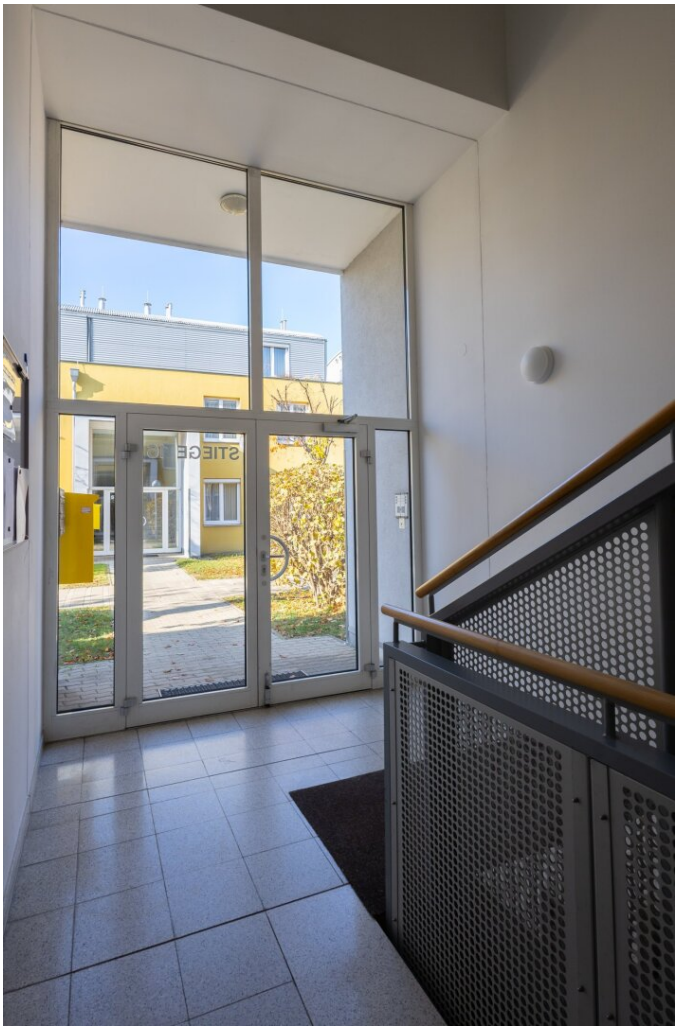




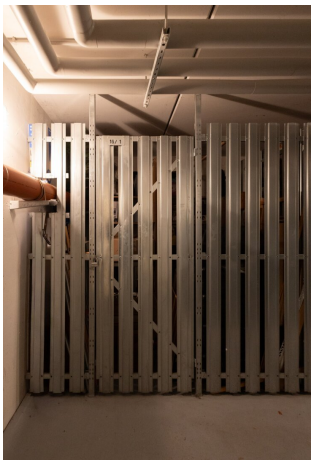


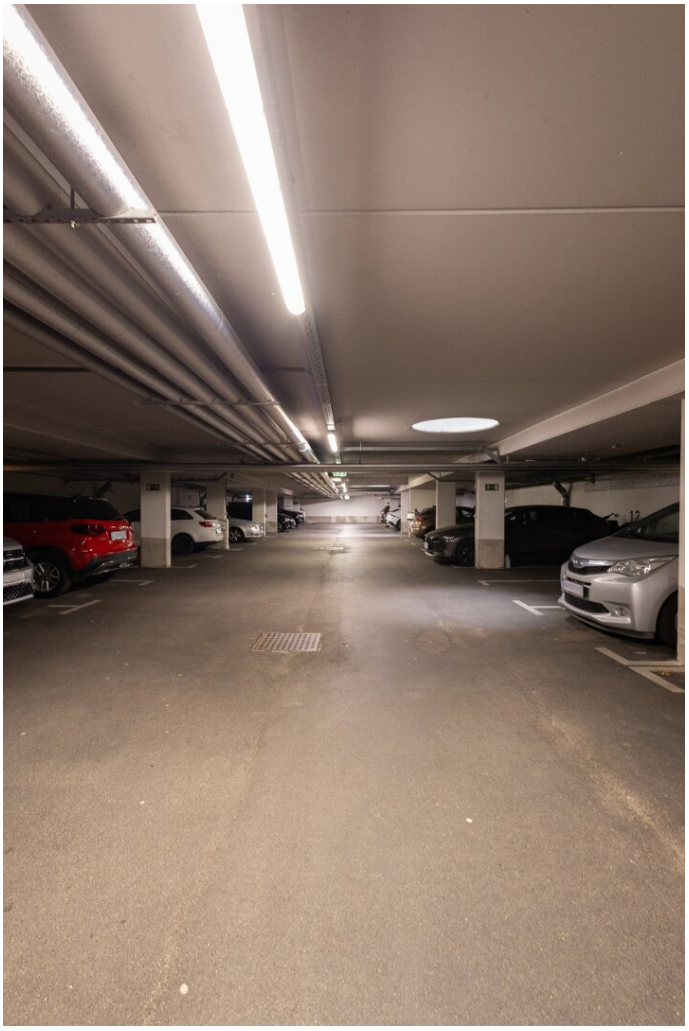


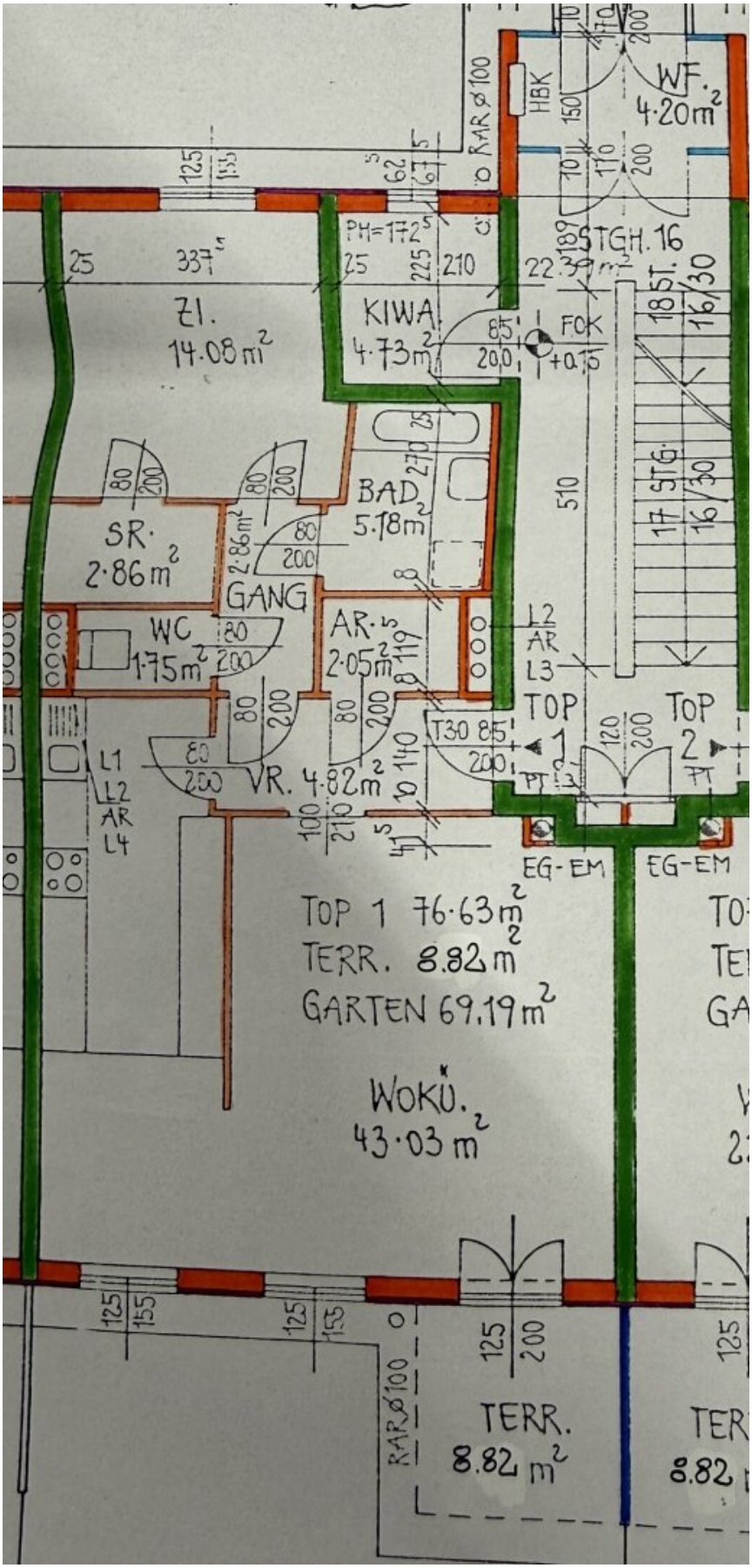











WF.
4.20m²
HBK
STGH. 16
18 ST.
16/30
17 STG.
16/30
510
ZI.
14.08m²
KIWA
4.73m²
FOK
+0.1
BAD
5.18m²
SR.
2.86m²
2.86m²
GANG
WC
1.75m²
AR.
2.05m²
L2
AR
L3
TOP
1
TOP
2
L1
L2
AR
L4
VR. 4.82m²
EG-EM
EG-EM
TOP 1 76.63m²
TERR. 8.82m²
GARTEN 69.19m²
WOKÜ.
43.03m²
RAR ø100
TERR.
8.82m²
RAR ø100
TERR.
8.82

Objektbeschreibung

Wohnen mit eigenem Garten in Aspern

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß der Stiege 16 mit rund 76,63 m² Nutzfläche, einer Terrasse mit rund 8,82 m² und einem eigenen Garten mit rund 69,19 m². Ein zugeordneter Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung eignet sich für Paare, kleine Familien und alle, die sich Platz im Grünen wünschen, ohne auf die Infrastruktur der Stadt zu verzichten.

Großzügige Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Garten

Das Herzstück der Wohnung ist die rund 43 m² große Wohnküche. Hier finden Wohnbereich, Essplatz und Küche gemeinsam Platz. Die Einbauküche ist mit Kühlschrank, Backofen und Kochfeld ausgestattet. Über eine Flügeltür gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der sich zum Spielen, Gärtnern und für gemütliche Abende im Freien anbietet. Im Garten steht eine Gartenhütte für Gartengeräte und Fahrräder.

Rückzugsort und viel Stauraum

Das Zimmer mit rund 14 m² bietet Platz als Schlafzimmer. Ein eigener Schrankraum schafft zusätzlichen Stauraum für Kleidung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem Handtuchheizkörper ausgestattet, hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat. Vorraum, Abstellraum und ein Kellerabteil runden das Raumangebot ab.

Raumaufteilung laut Plan

- Vorraum ca. 4,82 m²
- Wohnküche ca. 43,03 m²
- Zimmer ca. 14,08 m²
- Schrankraum ca. 2,86 m²
- Gang ca. 2,86 m²

- Badezimmer ca. 5,18 m²
- WC ca. 1,75 m²
- Abstellraum ca. 2,05 m²
- Terrasse ca. 8,82 m²
- Garten ca. 69,19 m²

Ausstattung

- Erdgeschoß mit Terrasse und eigenem Garten samt Gartenhütte
- Einbauküche in der Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates WC
- Parkettboden im Wohnbereich
- Heizung und Warmwasser über Fernwärme
- Kellerabteil
- Waschküche, Fahrradraum und Kinderspielplatz in der Anlage
- Zugeordneter Tiefgaragenplatz, im Kaufpreis enthalten

Kosten und Übergabe

Die monatliche Vorschreibung beträgt ab Jänner 2026 EUR 298,75 brutto. Sie umfasst die Betriebskosten (EUR 181,47 inkl. 10 % USt), den Beitrag zur Reparaturrücklage (EUR 80,94) und den Rücklagenbeitrag für die Tiefgarage (EUR 36,34). Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind darin nicht enthalten.

Die Reparaturrücklage der Liegenschaft betrug zum 31. Dezember 2025 rund EUR 1,25 Mio. Laut Vorschau der Hausverwaltung ist eine Instandsetzung der Tiefgaragen geplant. Die Kosten werden auf rund EUR 510.000 netto geschätzt, ein Beschluss der Eigentümer liegt noch nicht vor.

Energieausweis: HWB 68,9 kWh/m²a, Klasse C; fGEE 1,25, Klasse C. Gültig bis 6. Dezember 2032.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung. Gerne zeigen wir Ihnen Wohnung und Garten bei einer Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap