

**Energieeffiziente 130m<sup>2</sup> Niedrigenergie-Doppelhaushälfte  
mit Terrasse u. Garten in schöner Grünruhelage Nähe U2  
Aspern Nord**



**Objektnummer: 5725**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 150,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 66,28 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,58                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.375,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.090,91 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.159,09 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 68,18 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 215,91 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

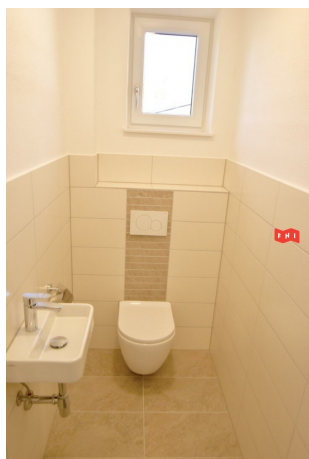






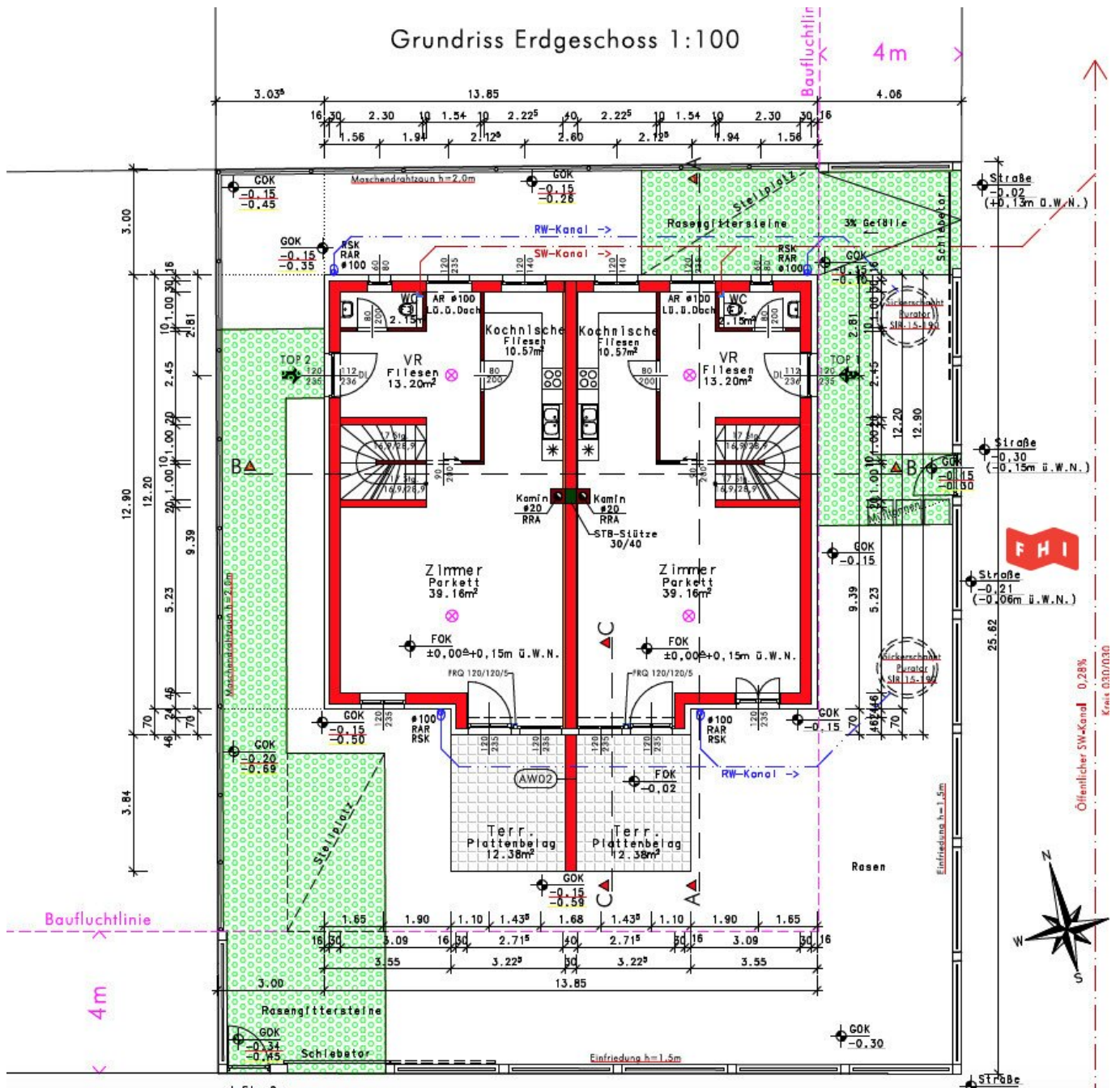




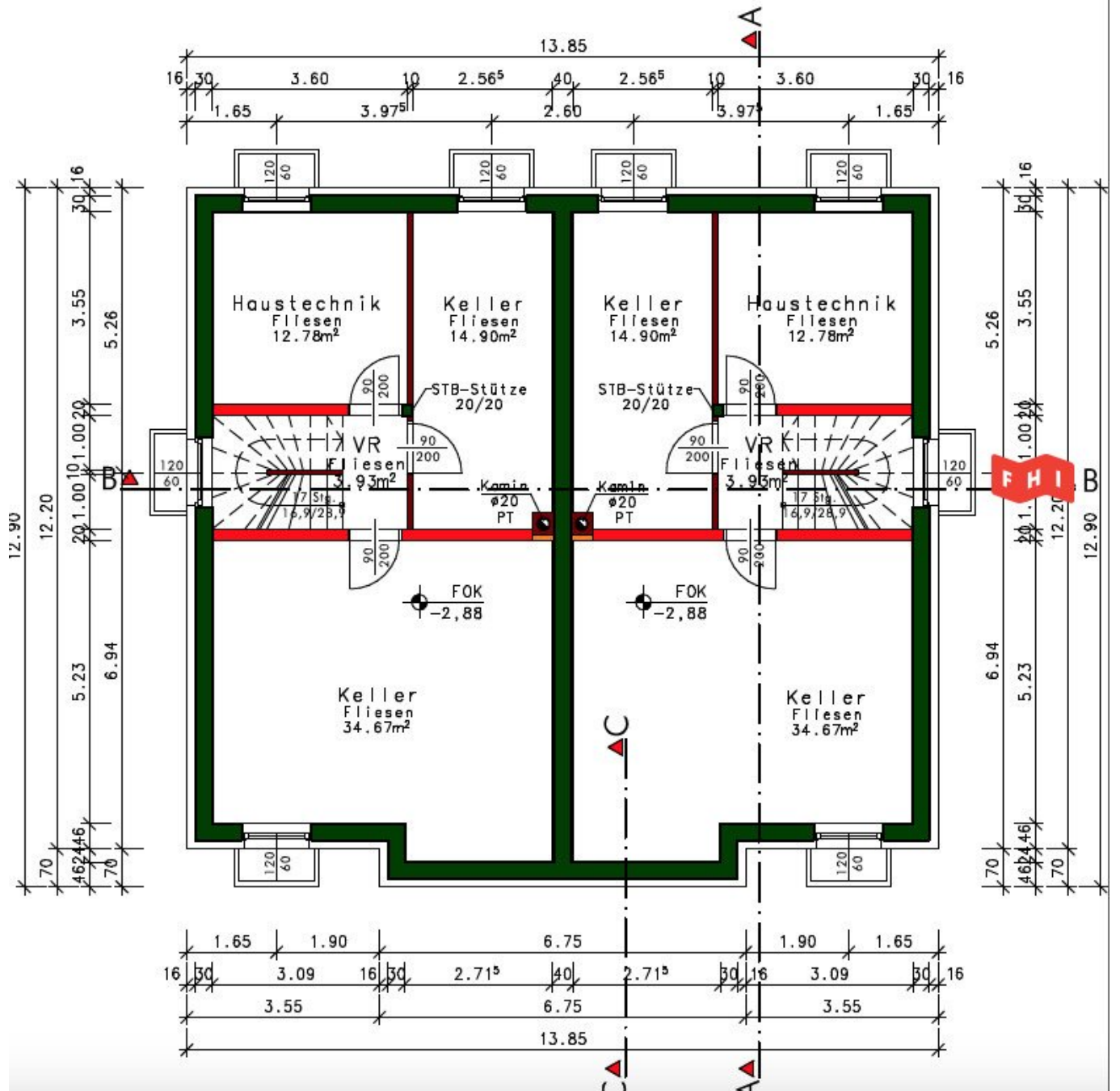




# Grundriss Erdgeschoss 1:100







## Objektbeschreibung

In schöner Grünruhelage in unmittelbarer Nähe zur U2 Station Aspern Nord gelangt eine energieeffiziente 130 m<sup>2</sup> Niedrigenergie-Doppelhaushälfte (fertiggestellt November 2020) mit Photovoltaikanlage, Wohnkeller, Terrasse, Autoabstellplatz sowie ca. 190 m<sup>2</sup> Garten zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit. Die Haupträume sind südseitig ausgerichtet.

### Aufteilung:

KG: Vorraum, großzügiger Hobby-, Wellness- oder Fitnessraum mit ca. 34,67m<sup>2</sup>, Abstellraum, Technikraum mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss

EG: geräumige Diele, ca. 50m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich mit halboffenem Küchenbereich, Fliesenbad mit Dusche & WC.

OG: Vorraum, 3 Zimmer, Fliesenbad mit Wanne & Dusche sowie ein separates WC.

### Ausstattung:

Heizsystem - Fußbodenheizung inkl. Kellergeschoss = energieeffiziente Grundwasserwärmepumpen-Heizung mit 367 l Warmwasserpufferspeicher - im Sommer kann das Haus über das Heizsystem auch gekühlt werden, Photovoltaikanlage 3 kWh, Einbauküche mit allen Geräten, 2 Bäder, 2 WC's, Autoabstellplatz, Gerätehäuschen, Innenjalousien, 3-fach-Verglasung von Internorm, Grundwasserwerk für Gartenbewässerung, digitale Sat-Anlage.

### Infrastruktur:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Seestadt/Essling Zentrum) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U2 Aspern Nord, 89A,99A, 99B eine Station zur U2 Station Aspern Nord oder Richtung Essling-Zentrum).

Die Miete beträgt € 2.300,-- inkl. 10 % USt. BK. € 75,-- Müllabfuhr, Grundsteuer u. Kanal-Wasser (wird nach Verbrauch abgerechnet). Durch das moderne Heizsystem in Verbindung mit der Photovoltaikanlage liegen die jährlichen erwartbaren Energiekosten bei ca. € 800,-- (2025).

Für die die Pergolux Aluminium Pergola 3x3m mit Lamellendach und 2 anthrazitfarbenen Rollos (2023 Neupreis ca. 5.500,--), sowie hochwertige maßgeschneiderte Grünefeldt-Insektengitter und Insektengitter Terrassentür (Neupreis ca. € 2.200,--) wäre eine Ablöse von € 3.000,-- gesamt fällig.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +43134222211

**e** ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap