

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56384

Effiziente aber großzügige Gartenwohnung mit ca. 200 m² Garten, Luxus-Küche mit Gaggenau-Geräten und in ruhiger Lage (U-Bahn-Nähe)



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Effiziente aber großzügige Gartenwohnung mit ca. 200 m² Garten, Luxus-Küche mit Gaggenau-Geräten und in ruhiger Lage (U-Bahn-Nähe)



Lage

Seestadt Aspern

Zum Verkauf gelangt eine ca. 92,16m² große 3-Zimmer-Wohnung (**4 Zimmer leicht möglich**), welche durch ihre **hochwertige Ausstattung** bei anspruchsvollen Kunden punktet. Das Herzstück der Wohnung bildet die fast 40 m² große Wohnküche, welche mit einer eleganten **LEICHT Küche** ausgestattet wurde. Mit Geräten der Firma **GAGGENAU** lassen sich wunderbare Mahlzeiten zubereiten, welche an lauen Sommerabenden auf der westseitigen-Terrasse genossen werden können.

Im Garten erwarten Sie Ruhe und Weitläufigkeit. Dieser geht um die Wohnung herum und ist umgeben von anderen Gebäuden.

Die kleine Wohnanlage mit lediglich 12 Wohneinheiten eignet sich perfekt für junge Familien, Paare oder Ruhe Suchende welche das zweite Schlafzimmer zum Beispiel als Büro nutzen wollen.

Ein ca. 3,46m² Kellerabteil runden das Angebot ab.

XXL Parkplatz mit ca. **3.50m Breite** für 1 Auto und 2 Motorräder für EUR 50.000,00 optional.

Highlights:

- KOMPLETTKÜCHE von **LEICHT** mit **GAGGENAU**-Geräten
- Garten mit **Ausblick** ins Grüne
- **U-BAHN** U2 nur wenige Minuten entfernt.
- Supermarkt in wenigen Minuten erreichbar
- WEST- und Ost-Terrasse
- Leben in der **LIEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

Infos zur Wohnung:

- STOCKWERK: Erdgeschoss
- BAUJAHR: 2014
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: Ca. 92,16 m²
- TERRASSE: Ca. 22,80 m²
- GARTEN: CA. 191,95 m²
- MÖBLIERT: Nein - nur Bad und Küche sind möbliert, Rest nach Absprache
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja (im Abstellraum)
- BADEZIMMER: Badewanne, Dusche und Waschbecken
- WC: Separat mit Handwaschbecken
- HEIZUNG: WOLF Gas-Therme
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: Ja
- KELLERABTEIL: Ja – ca. 3,46 m²
- KÜCHE: Komplettküche (Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Induktionsherd, Backofen, Dunstabzug & Mikrowelle)
- AUSSTATTUNG: Parkettboden, Fliesenboden im Vorraum, Badezimmer und WC, Steckdose auf dem Balkon, Lampe auf dem Balkon, Gegensprechanlage mit Türöffner, 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektronische Außenbeschattung (Raffstore)
- VERKEHRSANBINDUNG: U-Bahn-Station U2 „Aspern Nord“ nur wenige Minuten entfernt
- HWB: 41 kWh/m²a / KLASSE: B

Kaufpreis:

Wohnung EUR 550.000,00

Garagenstellplatz: EUR 50.000,00

Betriebskosten:

Wohnung EUR 361,49

Betriebskosten Garage EUR 34,84

Provision:

3% von Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit über 500 aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Eckdaten

| | | | |
|---------------|--------------------------|----------------|----------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 92,16 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Nutzfläche: | ca. 115 m ² | Beziehbar: | Sofort |
| Gartenfläche: | ca. 192 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Kellerfläche: | ca. 3,46 m ² | Mobiliar: | Küche, Bad |
| | | Heizung: | Etagenheizung |
| Etage: | EG | | |
| Zimmer: | 4 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Bäder: | 1 | Lärmpegel: | Ruhelage |
| WCs: | 1 | Bauart: | Neubau |
| Abstellräume: | 1 | Zustand: | neuwertig |
| Gärten: | 1 | Baujahr: | 2014 |
| Keller: | 1 | | |
| Terrassen: | 2 | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 14.05.2033 |
| | | HWB: | B 41 kWh/m ² a |

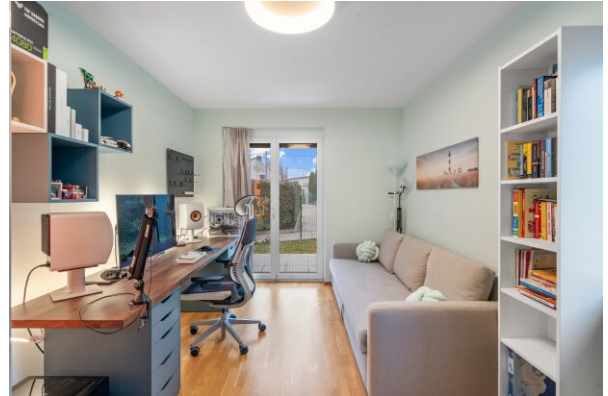
Ausstattung

| | | | |
|-------------|--|----------------|---|
| Bauweise: | Massiv | WCs: | Getrennte Toiletten, Gäste-WC |
| Boden: | Fliesen, Parkett | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche |
| Befeuerung: | Gas | Küche: | Einbauküche, Wohnküche / offene Küche |
| Ausblick: | Grünblick | Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Balkon: | Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse | Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster | | |

Preisinformationen

| | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis: | 550.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Betriebskosten: | 211,35 € | Provision: | 19.800,00 € inkl. 20% USt. |
| Reparaturrücklage: | 129,00 € | | |
| Umsatzsteuer: | 21,14 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 361,49 € | | |

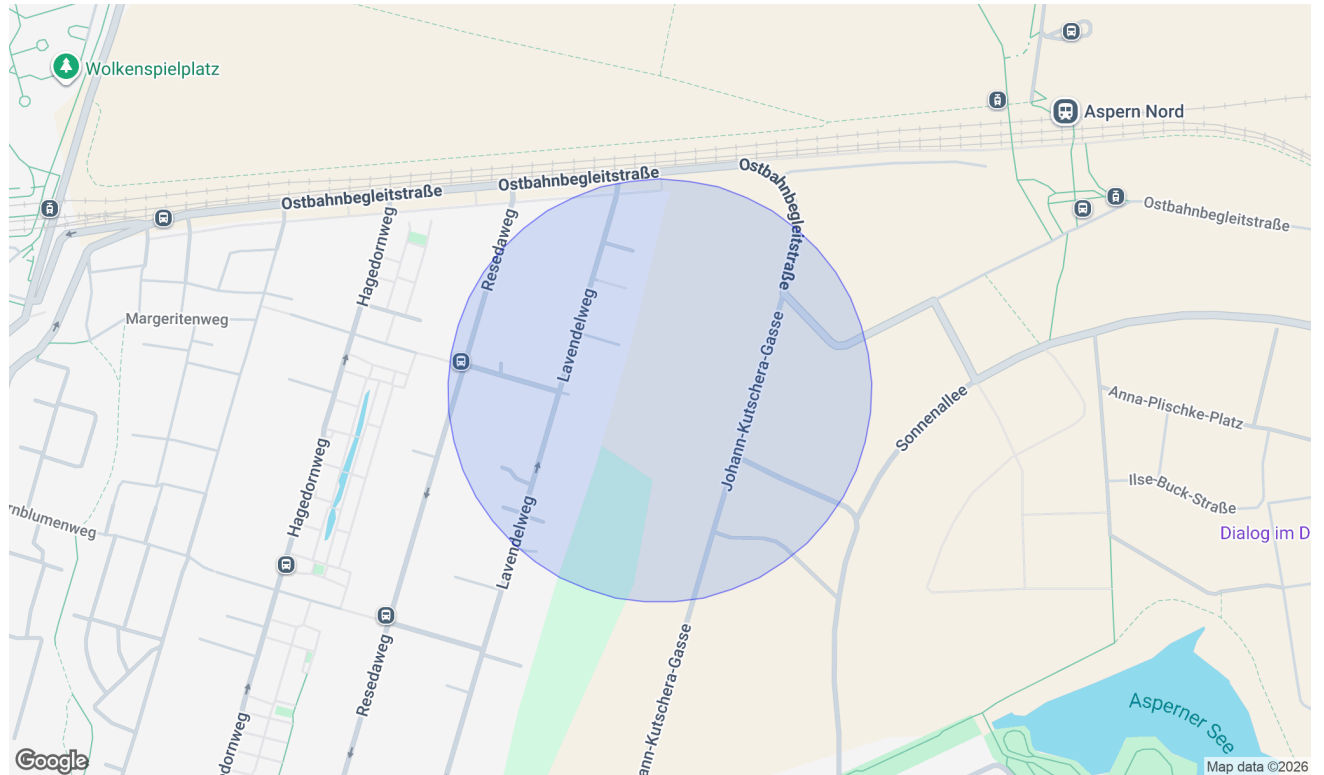
Weitere Fotos





Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 1.000 m |
| Apotheke | 1.500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 3.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 1.000 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 1.500 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

3-Zimmer Grundriss



4-Zimmer Grundriss



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at