

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56579

Nähe U2 | 2. DG | Terrasse | Stellplatz optional | Klimaanlage | Lobau und Oberes Mühlwasser



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U2 | 2. DG | Terrasse | Stellplatz optional | Klimaanlage
| Lobau und Oberes Mühlwasser



3-Zimmer Dachgeschosswohnung - Wohnküche - ca 10m² Terrasse - zwischen U2 Seestadt und Aspernstraße - Naturschutzgebiet Lobau - Nähe Essling und Oberes Mühlwasser

Ideal für Pärchen, Familien und Anleger

Gerne kann ich Ihnen auch ein Video zum Objekt zusenden bzw vor Ort eine Video-Live Besichtigung mit Ihnen durchführen.

Hardfacts

Grundriss teilweise zentral begehbar: 3 Zimmer

Wohnfläche: ca 92,02m² Wohnfläche

Terrasse: ca 10,21m² Freifläche

Stockwerk: 2. Dachgeschoss

Top Ausstattung: Klimaanlage, Außenbeschattung

Wohnküche: vollausgestattete Küchenzeile vorhanden

Badezimmer: Dusche, Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss, separates WC

Heizung: Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)

Abstellraum: 1

Ausrichtung: Nord-Ost

Kellerabteil: ja (ca 3,56m²)

Stellplatz: bei Bedarf (35.000 Euro)

Allgemeine Flächen: Fahrradraum

Ideale Anbindung: U2 Aspernstraße, Buslinien 26A, 92A, 97A

Top Lage - Grüne Umgebung: Asperner Heldenplatz, Erzherzog-Karl-Straße, Groß-Enzersdorfer Straße, Oberes Mühlwasser, Seestadt

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

Wohnung

Die im 2. Dachgeschoss liegende Wohnung kann über das Stiegenhaus oder aber per Aufzug, völlig barrierefrei erreicht werden.

Vom Vorraum aus, sind fast alle weiteren Räume zentral begehbar.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Wohnzimmer mit Wohnküche, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Badezimmer, separates WC, Abstellraum, Terrasse, Kellerabteil

Die moderne in weiß hochglanz gehaltene **Küchenzeile** ist vollausgestattet und verfügt über: Ofen, Herd, Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Einbauschränken, Spüle

Das hochwertig verflieste Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, ein Waschbecken, einen WM-Anschluss und einen Handtuchwärmer. Das WC liegt separat.

Im Vorraum befindet sich ein Abstellraum.

Alle drei Zimmer verfügen über eine **Klimaanlage**.

Die Fenster sind mit einer **Außenbeschattung** ausgestattet.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung über eine **Fußbodenheizung**.

Durch die Ausrichtung und die zahlreichen Fenster, besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Außerdem gibt es im Haus noch einen Fahrradraum und eine Garage.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer können Kfz-Stellplätze erworben werden (Kaufpreis = 35.000 Euro)

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis Wohnung: 465.000 Euro

Kaufpreis Stp: 35.000 Euro

monatliche Kosten:

Betriebskosten netto = 166,46 Euro

Rücklage = 126,77 Euro

USt = 16,65

Gesamtkosten = 309,88

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

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 schriftlichen 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

| | | | |
|---------------|---|------------------|------------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 92,02 m ² | Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Nutzfläche: | ca. 102,23 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Kellerfläche: | ca. 3,56 m ² | Beziehbar: | nach Rücksprache |
| Balkonfläche: | ca. 10,21 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| | | Mobiliar: | Küche, Bad |
| Etage: | 2. DG / 2. Dachgeschoss (Lift vorhanden) | Heizung: | Fußbodenheizung, Zentralheizung |
| Zimmer: | 3 | | |
| Bäder: | 1 | Lagebewertung: | gut |
| WCs: | 1 | Lärmpegel: | Beeinträchtigung gegeben |
| Abstellräume: | 1 | Erschließung: | vollerschlossen |
| Keller: | 1 | Bauart: | Neubau |
| Balkone: | 1 | Zustand: | gepflegt |
| Stellplätze: | 1 | Baujahr: | 2014 |
| | | Ausrichtung: | Nordosten |

Ausstattung

| | | | |
|--------------|--|----------------|--|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Boden: | Fliesen, Parkett | | |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | WCs: | Toilette |
| Befeuerung: | Gas | Bad: | Badewanne, Dusche |
| Belüftung: | Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil) | Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Ausblick: | Stadtblick, Fernblick, Grünblick | Stellplatzart: | Parkplatz, Tiefgarage |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse | Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Rollstuhlgerecht |

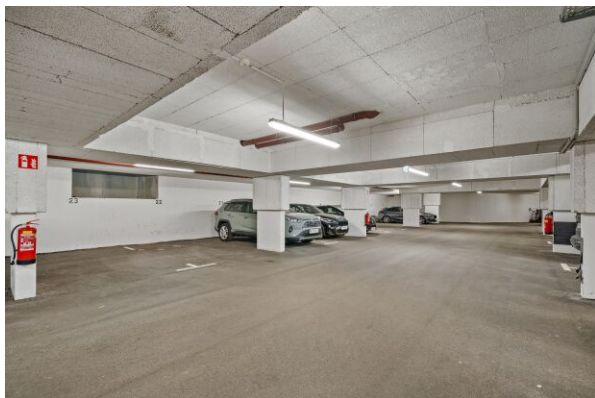
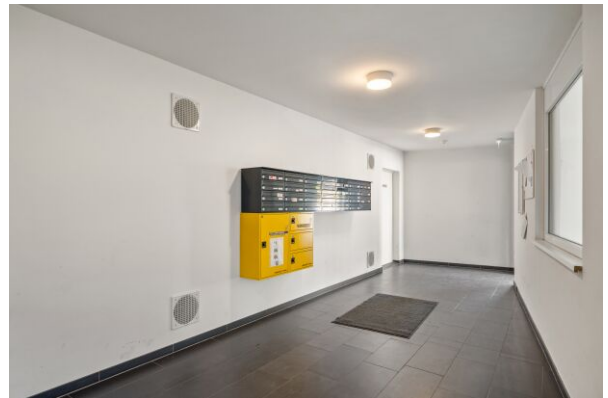
Preisinformationen

| | | | |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis: | 465.000,00 € | Reparaturrücklage: | 21.800,00 € per 10.12.2025 |
| Kaufpreis pro m ² : | 5.053,25 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Betriebskosten: | 166,46 € | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Reparaturrücklage: | 126,77 € | Provision: | 16.740,00 € inkl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer: | 16,65 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 309,88 € | | |

Weitere Fotos

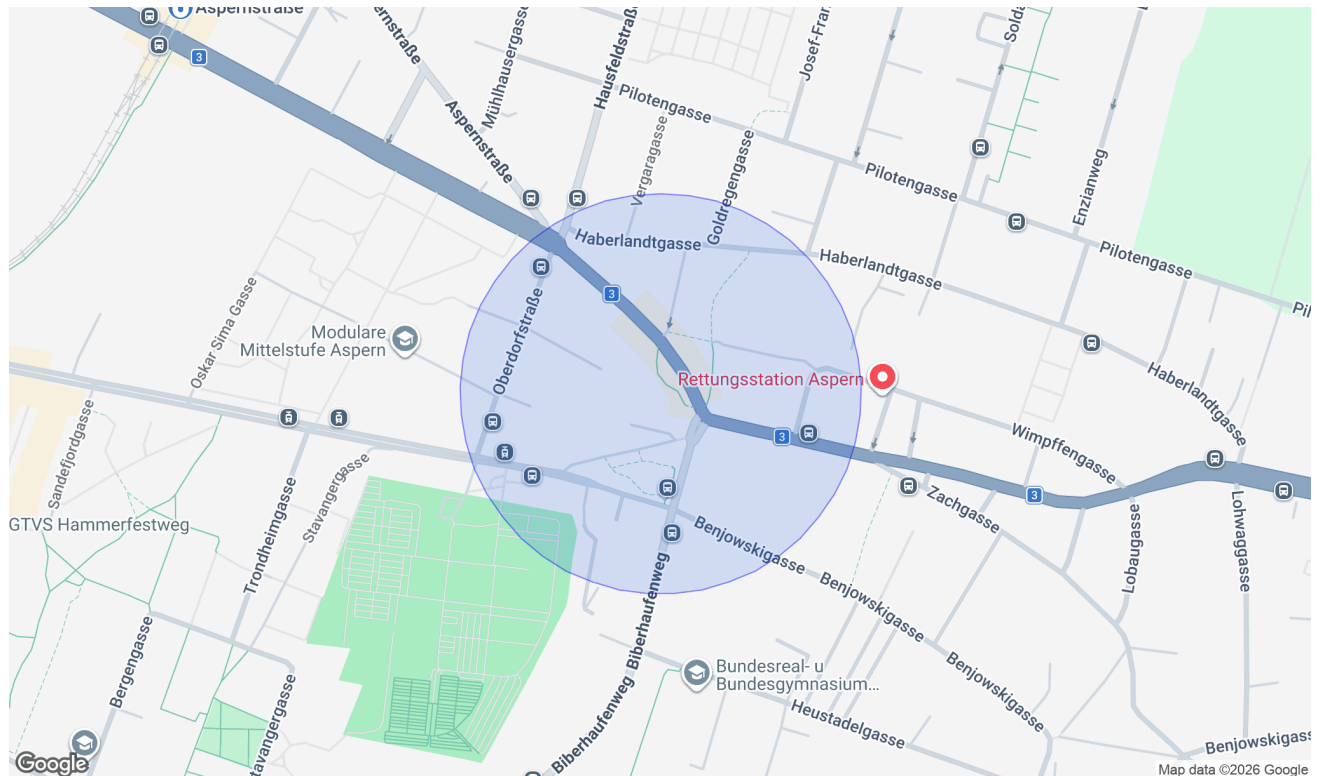






Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 1.500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 3.500 m |

Verkehr

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

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 2.000 m |
| Höhere Schule | 2.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

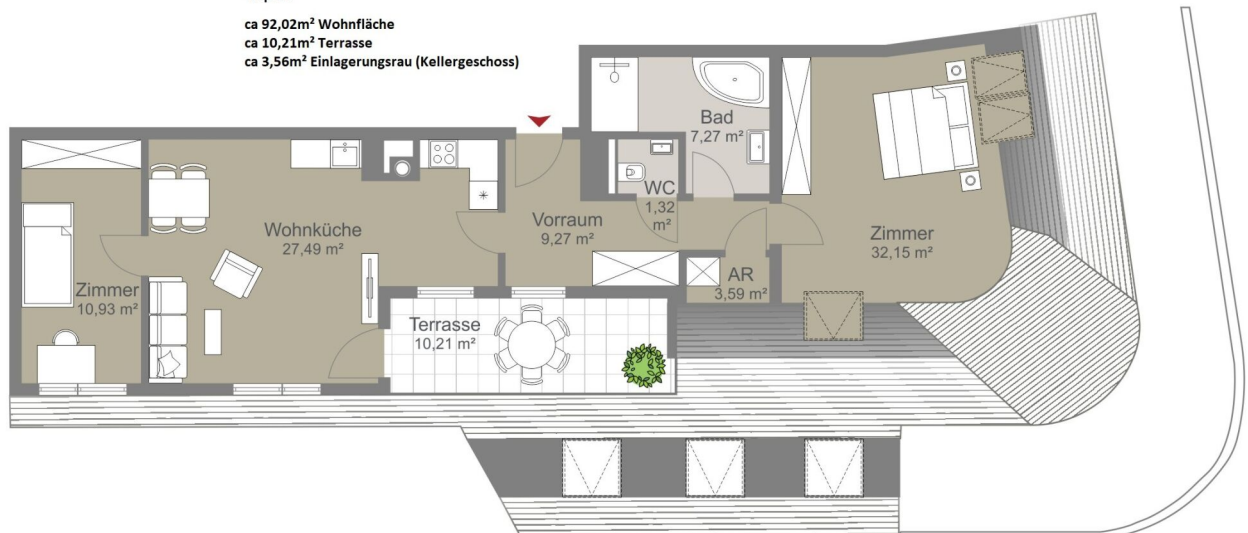
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

Top 24

ca 92,02m² Wohnfläche
ca 10,21m² Terrasse
ca 3,56m² Einlagerungsraum (Kellergeschoss)



2. Dachgeschoss

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