

STADTLUST - LANDLUFT | 2 ZIMMER GARTENWOHNUNG IM HERZEN VON ASPERN



Objektnummer: 1888

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,05 m ²
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	348.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.267,94 €
Betriebskosten:	111,68 €
Heizkosten:	53,45 €
USt.:	19,72 €
Provisionsangabe:	

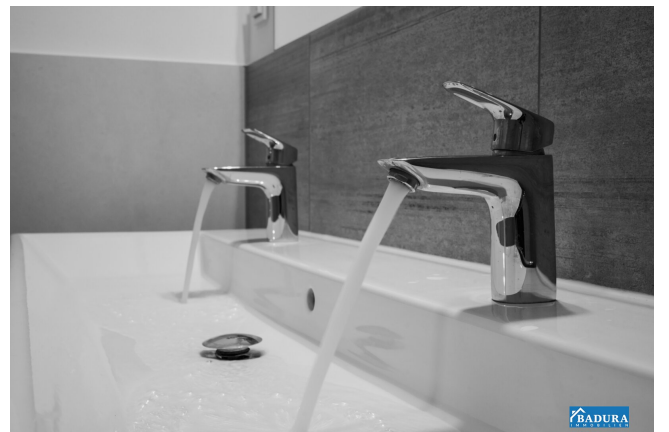
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

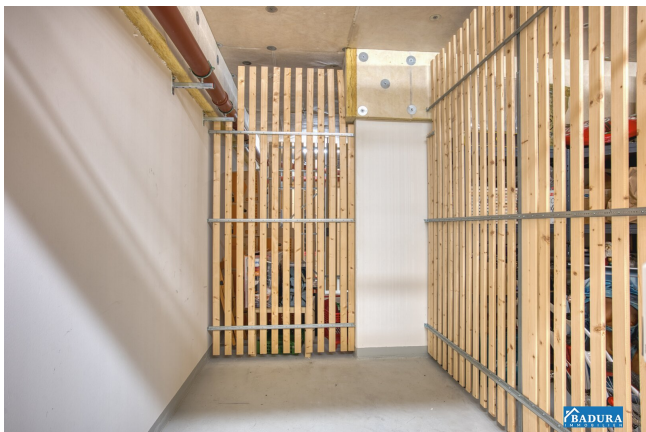
Ihr Ansprechpartner



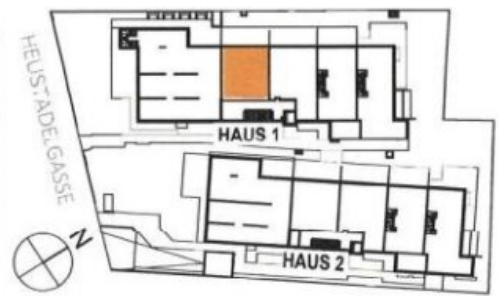
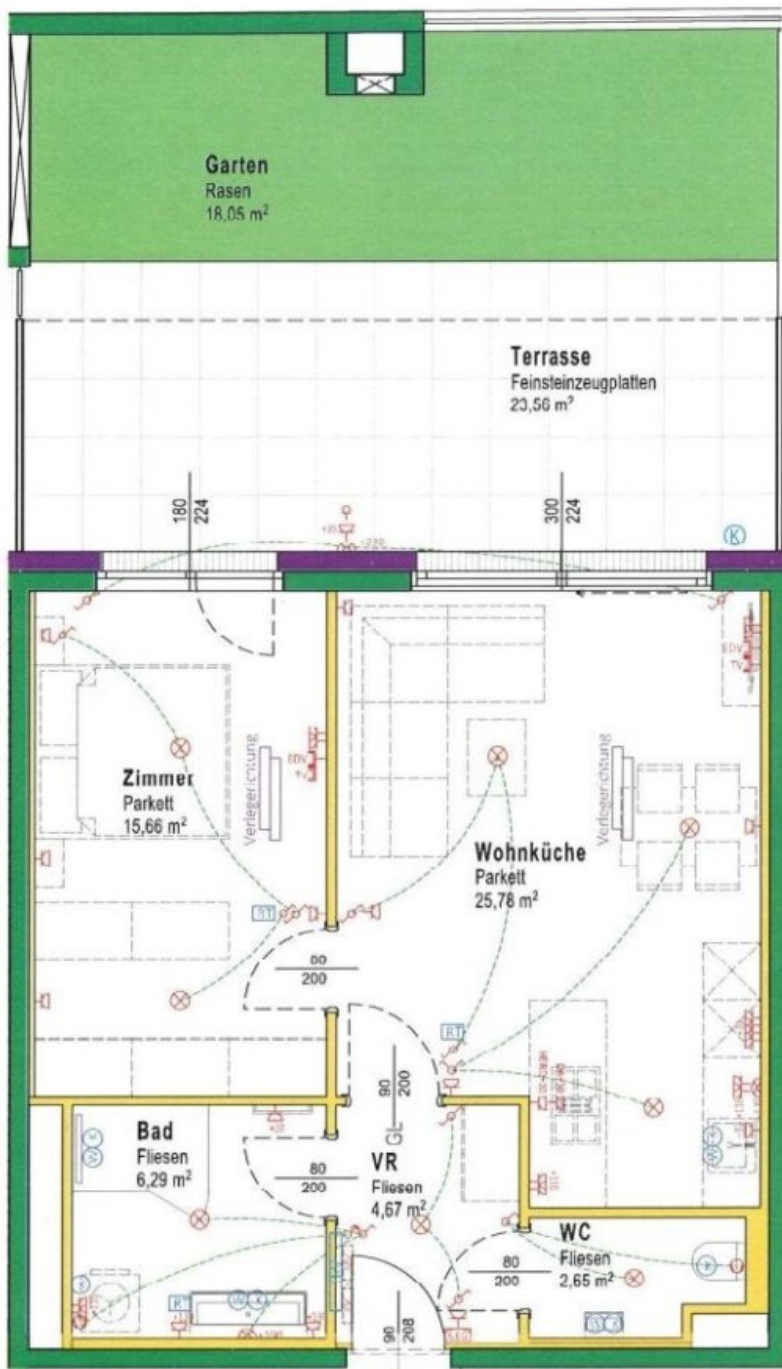
Thomas Nawara







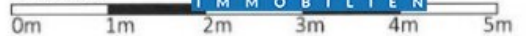




Tür 5
55,05 m²

WMFL	55,05 m ²
Terrasse	23,56 m ²
Garten	18,05 m ²

Masstab





IMMOBILIEN FINANZIERUNG

- ✓ Kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ Unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen Banken und Sparkassen
- ✓ Schnelle Umsetzung mit top Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ wir prüfen das Angebot Ihrer Hausbank

Sie wünschen, wir finanzieren!

NOVIUS FINANCE

Theresiengasse 47, A-1180 Wien
novius.at, office@novius.at, +43 1 997 16 22

Novius GmbH (FN 534197 | GISA-Zahl: 32763744)



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause oder tolle Investitionsmöglichkeit?!

Hier erwartet Sie eine **moderne 2-Zimmer-Wohnung** mit durchdachter Raumaufteilung auf **ca. 55 m² Wohnfläche**. Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit ca. 23 m² sowie der kleine, pflegeleichte Garten** – ideal zum Entspannen und Genießen. Die Immobilie wurde nach Niedrigenergiestandards errichtet und überzeugt durch höchste Bauqualität und zeitgemäßen Wohnkomfort. **Ein Tiefgaragenparkplatz, kann optional angekauft werden**, sorgt für stressfreies Parken und macht das Leben noch komfortabler.

Dank der erstklassigen Ausstattung und der gefragten Lage bietet sich diese Wohnung hervorragend sowohl als attraktives Eigenheim für Singles oder Paare als auch als wertvolles Anlageobjekt zur Vermietung an.

Profitieren Sie von einer perfekten Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung – erleben Sie das Beste aus **City-Flair und Natur** in Ihrer neuen Traumwohnung!

LAGE

Die Wohnung befindet sich im grünen Herzen Wiens, in der Nähe des Nationalparks Donau-Auen Lobau. Diese Lage verbindet perfekt Stadtleben und Naturerlebnis: Die Wiener Innenstadt ist dank der U-Bahn-Station Aspernstraße und der Buslinie 98A, die nur ca. 150 Meter entfernt ist, schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Donauinsel und zur Lobau wunderbare Erholungsmöglichkeiten für Naturliebhaber.

In der Umgebung gibt es zudem eine breite Auswahl an Gastronomiebetrieben, die keine Wünsche offenlassen. Ein Supermarkt liegt ganz in der Nähe, und am Asperner Siegesplatz finden Sie Bäckereien, Banken und eine Apotheke.

KEYFACTS

- Wohnfläche: 55 m² - ideal für Singles oder Paare
- Terrasse inkl. Garten: 41 m² - ideal für entspannte Stunden im Freien
- 2 Zimmer - hell und offen gestaltet

- Fußbodenheizung, elektrische Raffstores, Dielenboden aus Echtholz
- Küche mit Bora Kochfeld, Backofen, Mikrowelle sowie Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- Großzügiger Duschbereich mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken, separates WC
- Effizientes Gas-Heizsystem
- Kellerabteil, Lift

KOSTEN

- **Kaufpreis Wohnung: € 348.000,-- inkl. 20% USt.**
- **Ablöse Küche: € 9.000,--**
- **OPTIONAL Garage: € 39.480,-- inkl. 20% USt.**
- Grundbucheintragung: 1,1% (entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung)
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. USt.
- Kaufvertragserrichtung: 1,2% zzgl. USt. + Barauslagen

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einmaligen Wohntraum überzeugen.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unser ungebundener Finanzierungspartner, die NOVIUS Finance, vergleicht für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken. Für mehr Informationen besuchen Sie unseren Partner online unter www.novius.at oder auch gerne telefonisch unter +43 1 997 16 22

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap