

**WUNDERSCHÖNER ERSTBEZUG MIT BALKON! MACHEN  
SIE DIESEN ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE!**



Unverbindliche virtuelle Projektion von IACrea

**Objektnummer: 2457**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Telephonweg
<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	319.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,00 €
<b>USt.:</b>	10,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

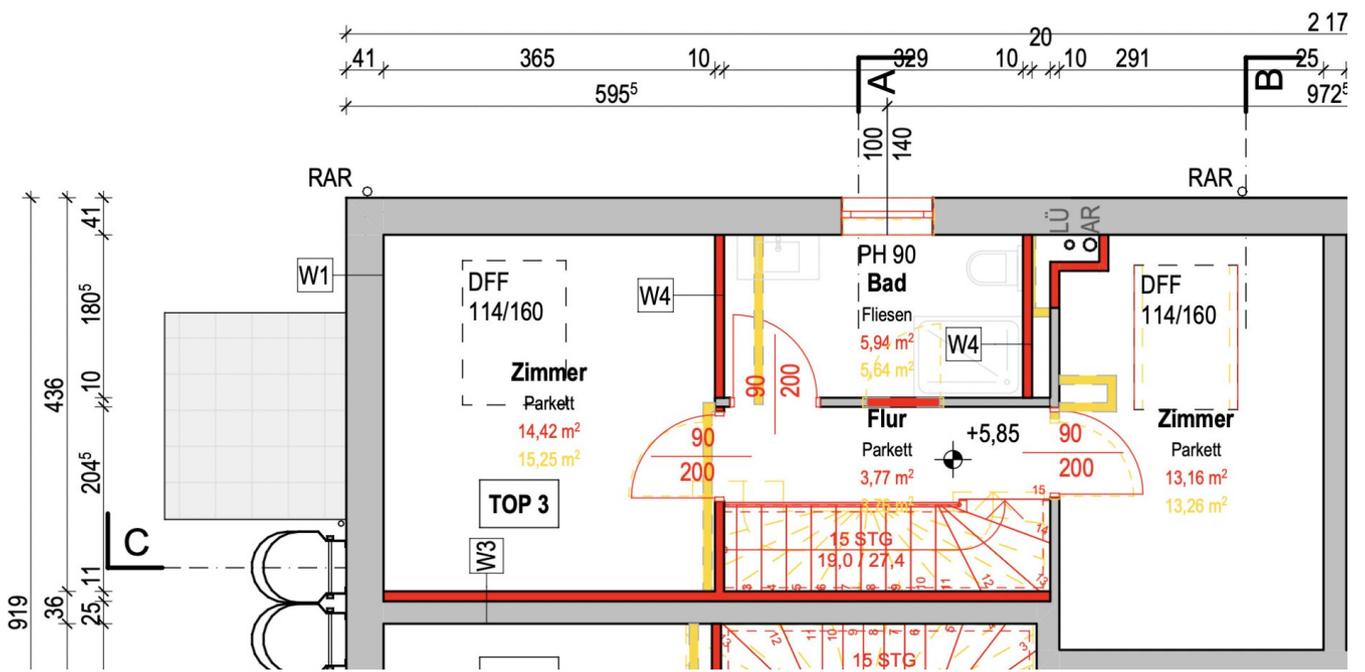
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

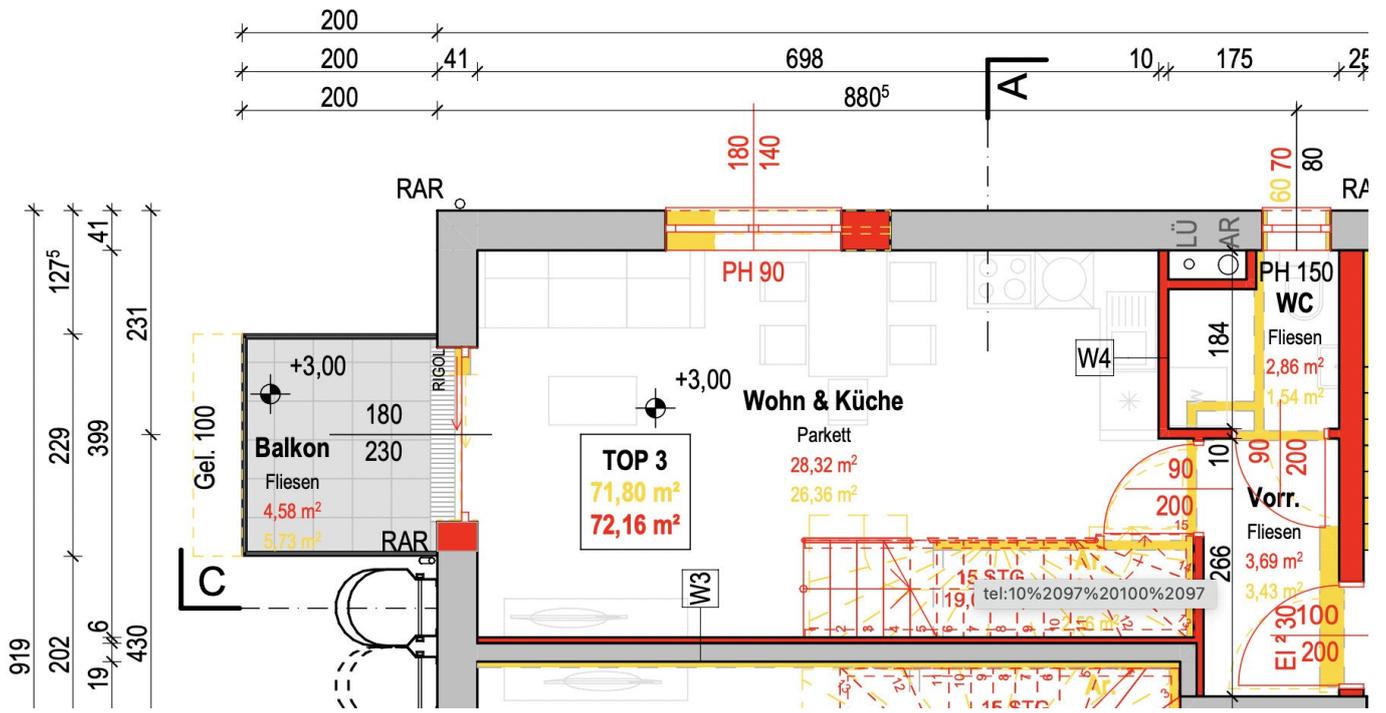












## Objektbeschreibung

KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN! DIESE SEHR SCHÖNE, FEINE WOHNHAUSANLAGE LIEGT MIT IHREN ZWEI BAUKÖRPERN MIT JEWEILS 6 EINHEITEN IN STADTRANDLAGE ZWISCHEN DEM NATURSCHUTZGEBIET LOBAU UND DEM MARCHFELD UND IST EIN PARADIES FÜR NATURLIEBHABER.

VERFÜGBAR SIND NOCH FÜNF 3-ZIMMER WOHLFÜHLWOHNUNGEN MIT BALKON, EIGNEN SICH BESONDERS FÜR JUNGE UND ÄLTERE PAARE, KLEINE FAMILIEN ODER SINGLES DIE GERNE VIEL PLATZ HABEN. DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT ÜBERGEBEN.

AUFTEILUNG:

1. EBENE:

- Vorzimmer
- Wohnbereich mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf den Balkon
- Gästetoilette

2. EBENE:

- Vorraum
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer

AUSSTATTUNG:

- Bodenbelag: Landhausdielen - Echtholzparkett
- Sicherheitstüre
- Innentreppe
- Stahlkonstruktion mit tischlergefertigten Holztrittstufen
- Kunststofffenster weiß mit 3- Fach Verglasung
- Außenrollos
- Fussbodenheizung
- Sanitäranlagen Laufen Pro, Armaturen Hans Grohe
- Badezimmer mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Dusche, Toilette, Handtuchheizkörper, Waschtischunterschrank, Spiegel
- Energieversorgung erfolgt pro Haus über ein zentrales Gasbrennwertgerät
- Einlagerungsraum
- Allgemeinanlagen: Müllabstellfläche und Fahrradabstellbereich im Außeneingangsbereich

#### VERFÜGBARE EINHEITEN:

Top 3 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 72,16 m<sup>2</sup> Balkon: 4,58 m<sup>2</sup> Kaufpreis: € 319.900,--

Top 6 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 73,76 m<sup>2</sup> Balkon: 4,58 m<sup>2</sup> Kaufpreis: € 319.900,--

Top 3A 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 71,67 m<sup>2</sup> Balkon: 8,51 m<sup>2</sup> Kaufpreis: € 314.900,--

#### LAGE IM HAUS:

1. Stock/Dachgeschoss

#### LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

- Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- Stadtrandlage
- Aspern gehört zu den ältesten Ortschaften auf dem heutigen Wiener Stadtgebiet und zeichnet sich insbesondere durch die größten Grünflächen der Stadt aus. In nur 10 Fahrminuten erreichen Sie die Naherholungsgebiete Nationalpark Donau-Auen, Blumengärten Hirschstetten und die Donauinsel mit vielfältigsten Angeboten für aktive und erholungssuchende Genießer.
- **gute Anbindungen durch:**
- Buslinie: 89a und 88a
- U1-Kagran
- U2-Aspernstraße
- S-Bahn Erzherzog-Karl-Straße

- Radwege genau vor der Haustüre

#### VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

#### PREISE:

Kaufpreis: EUR 319.900,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Das Team von Immobilien@Rabas steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <3.750m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.750m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <3.750m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap