

CHIC, COZY, COOL! 4 Zimmer, Sonnenterrasse, Keller und Stellplatz! 4 rooms, sun terrace, cellar and parking space!



Terrassenblick

Objektnummer: 4772

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1











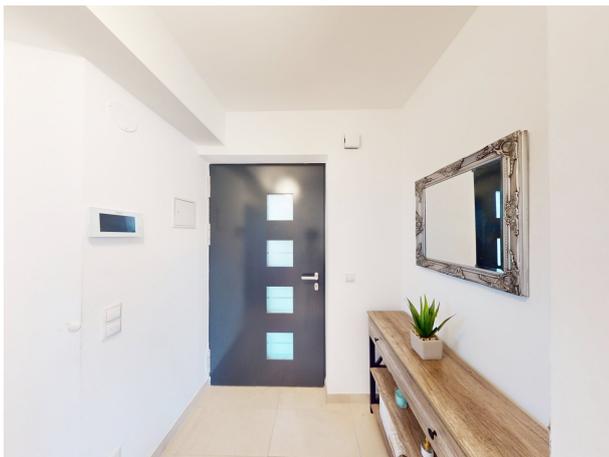
Defurnished with M
Matterport



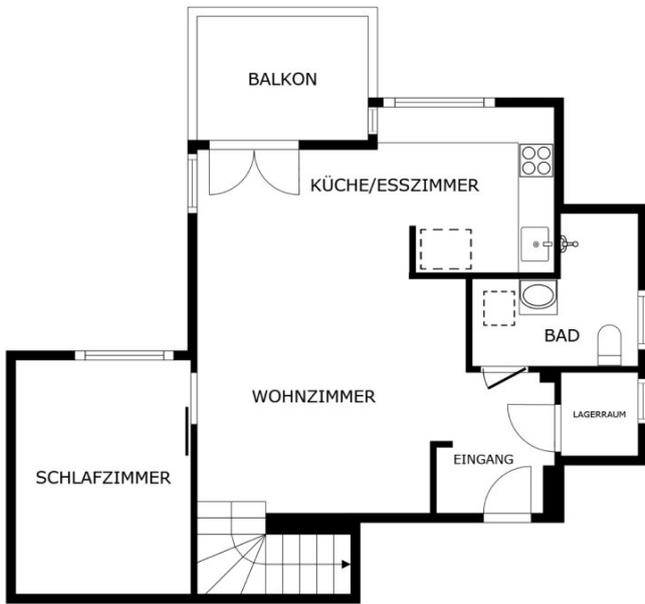




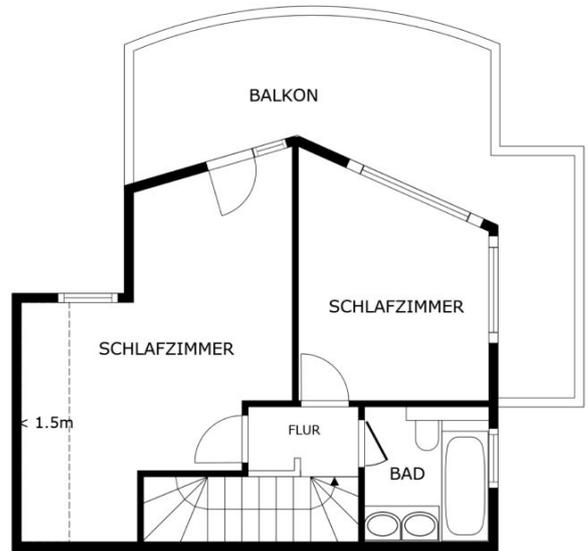






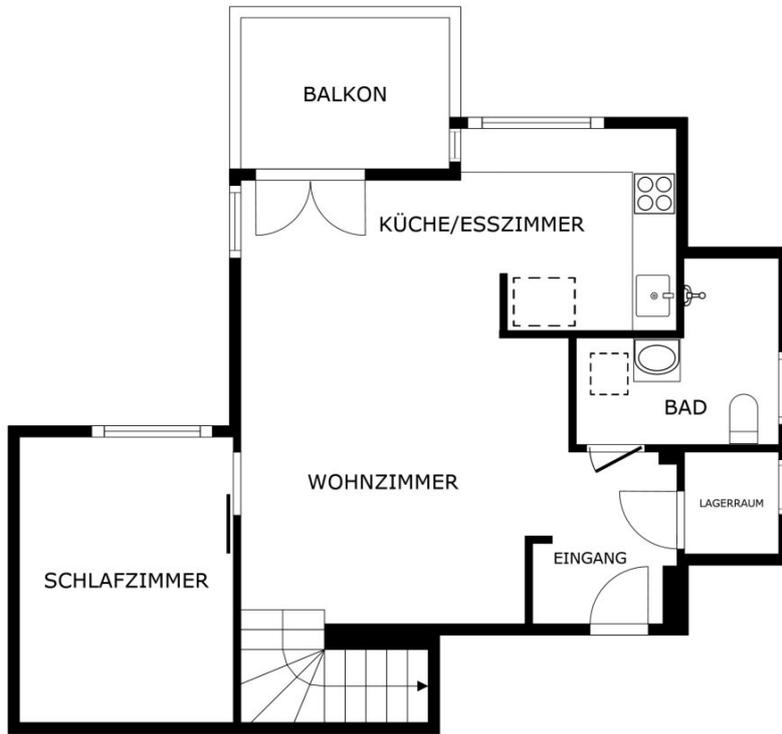


STOCKWERK 1



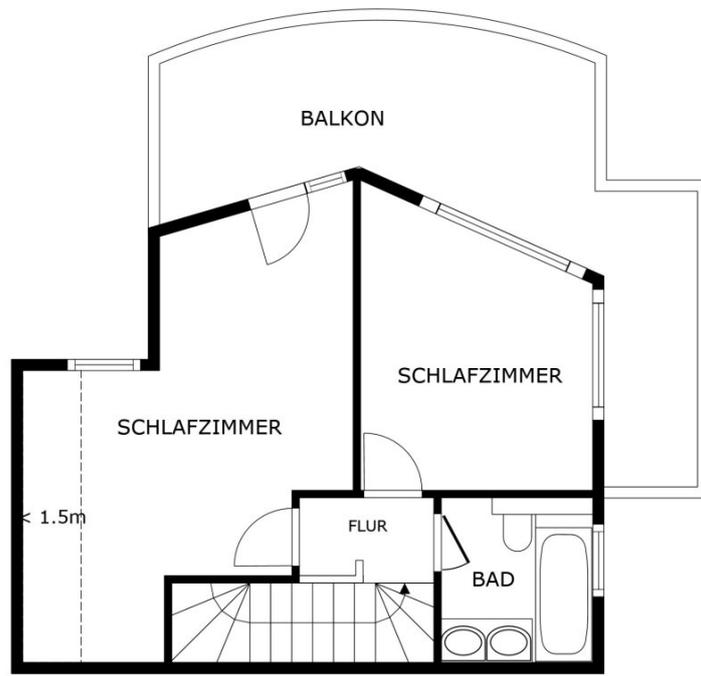
STOCKWERK 2

ANGABEN OHNE GEWAHR



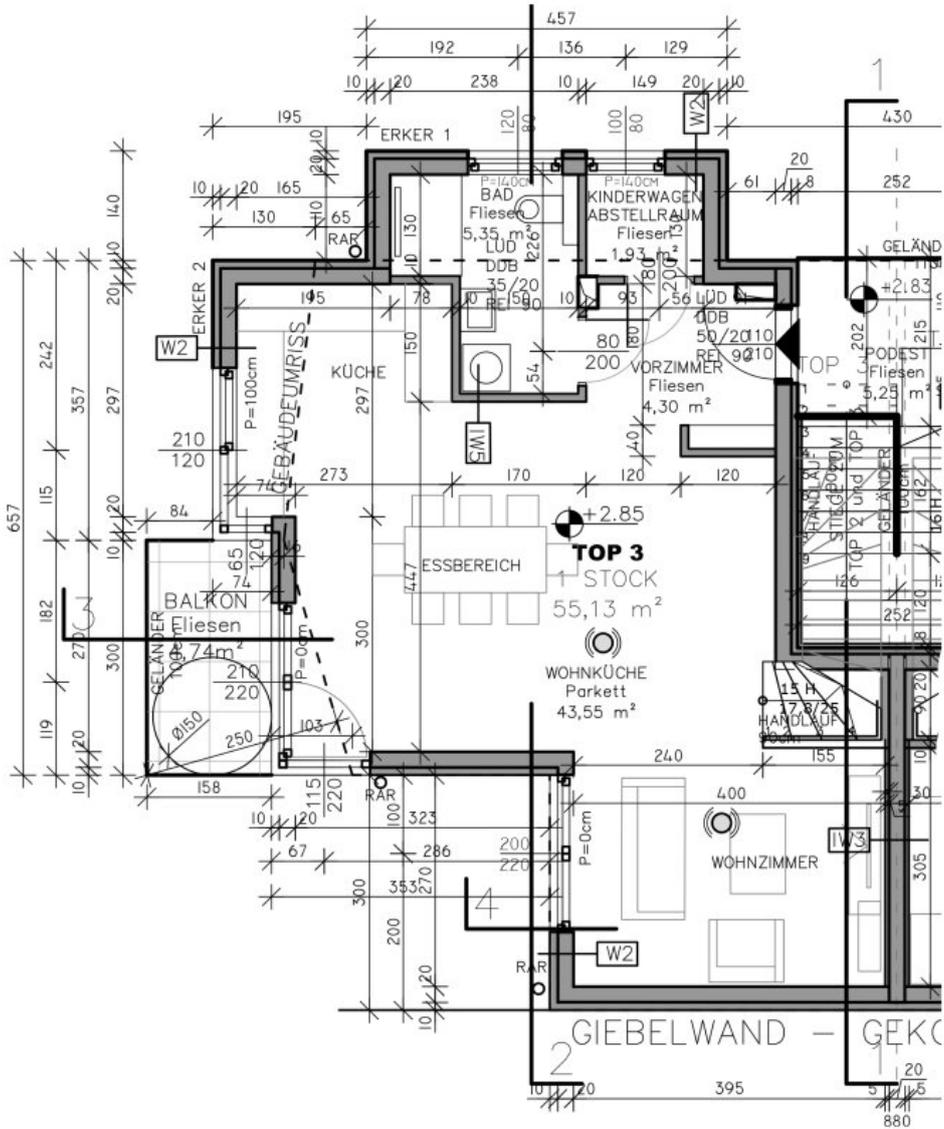
STOCKWERK 1

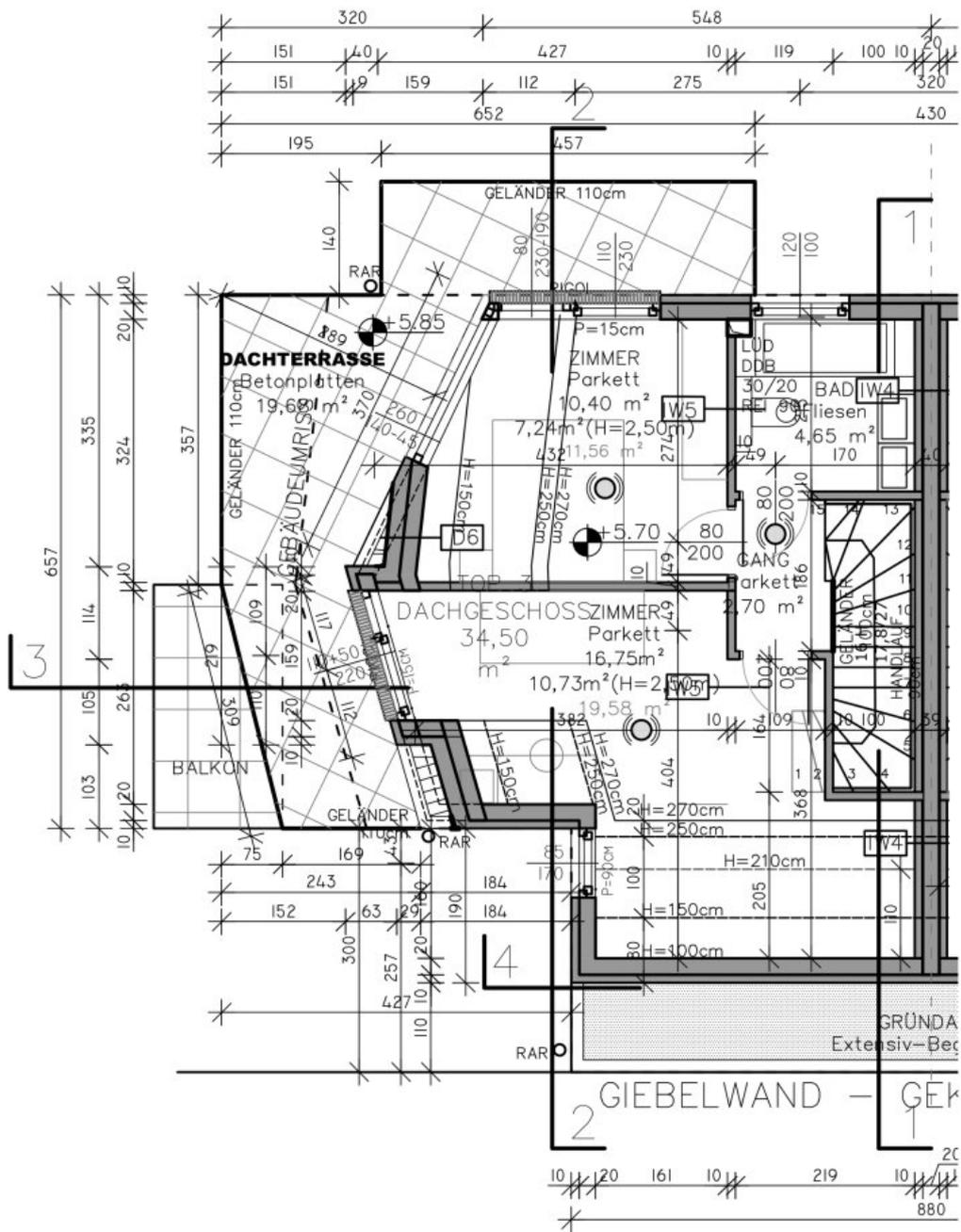
ANGABEN OHNE GEWÄHR

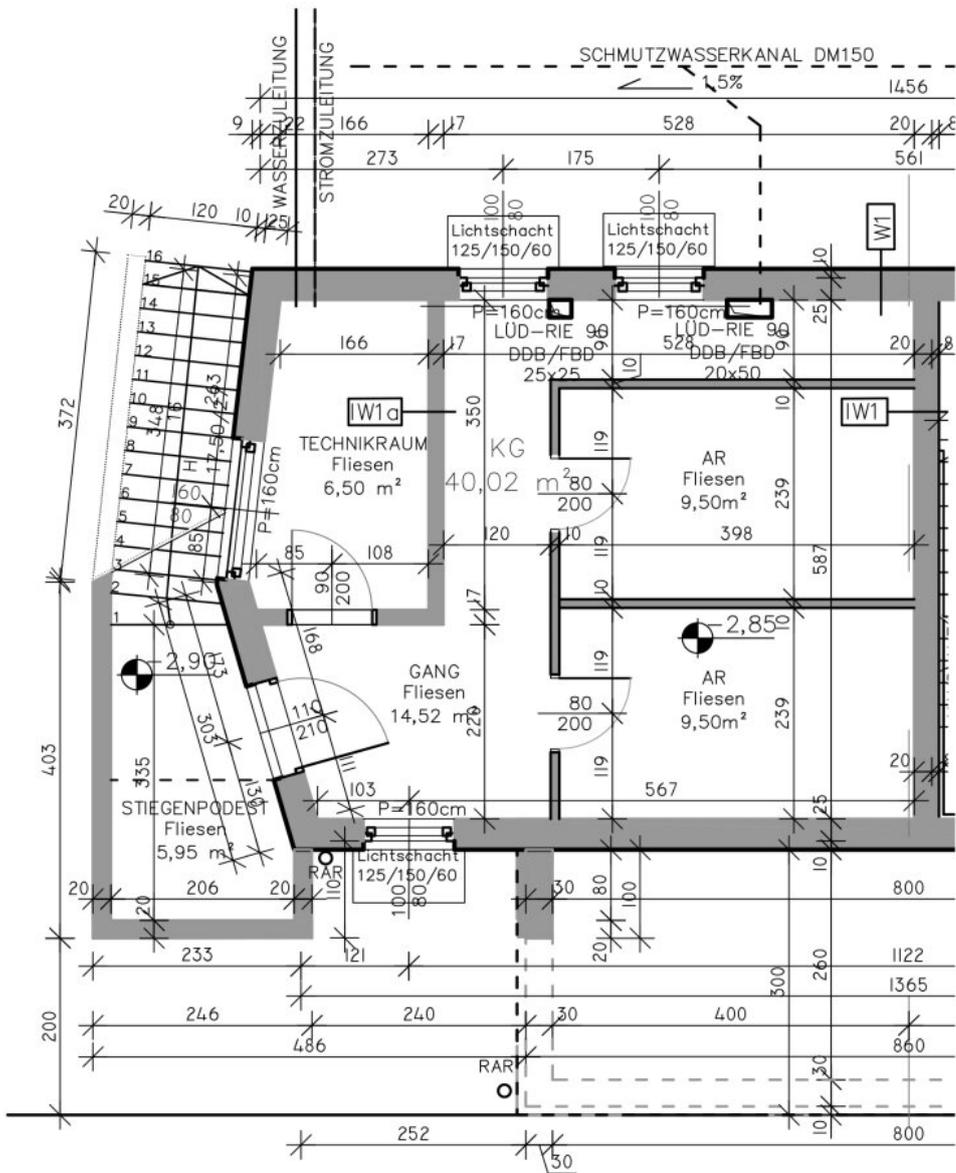


STOCKWERK 2

ANGABEN OHNE GEWÄHR







Objektbeschreibung

Diese Maisonettewohnung befindet sich in einer - 2022 fertiggestellten - Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten in Aspern, nicht weit von der Seestadt entfernt.

Sie erstreckt sich über zwei Etagen, nämlich den ersten Stock und das Dachgeschoß des Hauses (im Erdgeschoß befindet sich eine Gartenwohnung).

Die Gestaltung und Optik der Wohnung ist modern und spannend. Die Böden sind in Landhausdielen Eiche und dazupassendem, beige Steinzeug gehalten. Die Fenster wurden teilweise unkonventionell in Dreiecksform entworfen. Die Beschattung erfolgt über elektrisch bedienbare Rollläden. Geheizt wird über eine Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

In der unteren Wohnebene im ersten Stock des Hauses befindet sich das Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon (4,74m²), eine Einbauküche, die sich in einer Nische befindet und somit optisch ein wenig abgetrennt ist, sowie ein Schlafzimmer mit großer Fensterfläche. Ein kleines Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß sowie ein Abstellraum machen diese Ebene komplett.

Im Obergeschoß sind zwei weitere Schlafzimmer, eine Terrasse, die um die Ecke geführt ist (19,68m²) und das zweite Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und WC.

Natürlich ist auch ein geräumiger Keller/Einlagerungsraum vorhanden.

Wir lieben die moderne Optik und die Wohlfühlatmosphäre dieser Wohnung!

DIE FAKTEN:

- Fertiggestellt 2022
- Maisonette (2 Wohnebenen)
- 1 Balkon (4,74m²)
- 1 Terrasse (19,68m²)
- Wohnnutzfläche ca. 89,63m²

- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 WCs
- KFZ-Stellplatz ca. 13,80m²
- Keller/Einlagerungsraum ca. 9,50m²

DIE LAGE:

Sie leben hier in einem typischen Viertel des 22. Bezirks, mit vielen Einfamilienhäusern, Gärten und auch neu errichteten Wohnhäusern.

Mit dem Fahrrad sind Sie in 9 Minuten beim Asperner See (Badeteich) in der Seestadt. Wenn das Verlangen nach einem Burger groß ist, gelangen Sie mit dem Rad in 5 Minuten zum Mac Donald's in der Seestadt. Der nächste SPAR-Supermarkt ist nur 1,8km entfernt.

Die Klinik Donaustadt ist mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt. In die UNO City (Internationales Zentrum Wien) gelangen Sie mit dem Auto in ca. 18 Minuten.

Zu Fuß sind Sie in ca. 6 Minuten bei der Busstation "Im Gestockert" der Linie 98A, die Sie auch zur **U-Bahn-Station Aspernstraße bringt (U2 und zahlreiche Busverbindungen)**. Ein kleines Stück weiter ist die Station "Bambergerstraße" der Linie 88B, die Sie zur Seestadt bringt.

Ein paar Minuten zu Fuß entfernt, beim "Mühlhäufel" (Lobau), ist auch ein Spielplatz und ein Rodelhügel sowie eine Hundezone.

DIE KOSTEN MONATLICH:

Betriebskosten inkl. USt.: € 107,06

Rücklage: € 38,38

Heizung Akonto WEG-Anteile: € 75,75

= Gesamt: € 247,05

DER KAUFPREIS:

Wohnung: **€599.000,-**

Autostellplatz: **€ 10.000,-**

(zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

ENGLISH:

This maisonette apartment is located in a residential complex with 5 residential units in Aspern, which was completed in 2022, not far from Seestadt.

It extends over two floors, namely the first floor and the attic of the house (there is a garden apartment on the ground floor).

The design and look of the apartment is modern and exciting. The floors are made of plank oak and matching beige stoneware. Some of the windows were designed unconventionally in a triangular shape. The shading is provided by electrically operated Roman blinds. Heating is via

an air source heat pump and underfloor heating.

On the living level on the first floor of the house there is the living room with exit to the balcony (4.74m²), a fitted kitchen, which is located in a lower niche and is therefore visually a little separated, and a bedroom with a large window area. A small bathroom with shower, sink, toilet and washing machine connection as well as a storage room complete this level.

On the upper floor there are two more bedrooms, a terrace that leads around the corner (19.68m²) and the second bathroom with a bathtub, double sink and toilet.

Of course there is also a spacious cellar/storage room.

We love the modern look and the feel-good atmosphere of this apartment!

THE FACTS:

Completed 2022

Duplex

1 balcony (4.74m²)

1 terrace (19.68m²)

Usable living space approx. 89.63m²

4 rooms

2 bathrooms

2 toilets

Car parking space approx. 13.80m²

Cellar/storage room approx. 9,50m²

THE LOCATION:

You live here in a typical neighborhood of the 22nd district, with many single-family houses, gardens and newly built residential buildings.

By bike you can reach Asperner See (bathing pond) in Seestadt in 9 minutes. If you're craving

a burger, you can cycle to Mac Donald's in Seestadt in 5 minutes. The nearest SPAR supermarket is only 1.8km away.

The Donaustadt Clinic is about 10 minutes away by car. You can get to the UNO City (Vienna International Center) by car in about 18 minutes.

In about 6 minutes you can walk to the "Im Gestockert" bus station on line 98A, which also takes you to the Aspernstraße subway station (U2 and numerous bus connections). A little further is the "Bambergerstraße" station on line 88B, which takes you to Seestadt.

A few minutes walk away, at the "Mühlhäufel" (Lobau), there is also a playground and a toboggan hill as well as a dog area.

THE COSTS MONTHLY:

Operating costs including Heating and VAT: **€ 247.05**

THE PURCHASE PRICE:

Apartment: **€ 599,000**

Car parking space: **€ 10,000**

(plus 3.6% broker commission including 20% ??VAT)

Under certain conditions (registration as your main residence, ...), you can now enjoy exemption from the land register registration fee (1.1%) and the lien registration fee (1.2%)!

ARE YOU STILL UNDECISIVE WHETHER YOUR FINANCING IS SECURED?

Your bank usually needs 4-6 weeks to let you know whether your loan application has been approved. Our financing partner not only tells you in the shortest possible time based on your documents whether the financing will work, he also ensures the best and cheapest home loan because he has access to the best offers from all relevant banks.

Last but not least: Our financial advisor costs you nothing because he receives his commission from the financing bank!

I look forward to your inquiry, please only via the advertisement and provide your full details. I would also be happy to provide you with additional information by telephone.

The information we provide is based on information and communications from third parties, in

particular from the sellers, and is therefore not guaranteed.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.