

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

📞 +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ traudtner@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

EINZIGARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG AM ASPERNER SIEGESPLATZ NÄHE LOBAU!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	30594
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 22., Donaustadt
Ort:	Wien 22., Donaustadt
Lage:	Asperner Siegesplatz
Verkehrsanbindung:	Direkt vor dem Haus Busanbindung Richtung U2

KOSTEN

Gesamtmieta (inkl. USt):	€ 940,00
Miete (ex. USt):	€ 940,00
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 940,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 160,65
Kautio:	€ 3.000,-
Provisio:	2 BM

FLÄCHEN

EINZIGARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG AM ASPERNER SIEGESPLATZ NÄHE LOBAU!

Wenn Sie auf der Suche nach einer besonderen Dachgeschoßwohnung in Ruhelage nahe dem Nationalpark Donauauen (Lobau) sind und trotzdem auf eine perfekte Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung nicht verzichten wollen, dann haben wir GENAU das RICHTIGE für SIE!

Die Wohnung ist sehr ruhig und hell im Dachgeschoss eines dreistöckigen Gebäudes ohne Lift! in ausgezeichneter zentraler Wohnlage beim Asperner Siegesplatz gelegen.

Durch ihren großzügigen, luftigen und hellen Charakter eignet sich die Wohnung perfekt für Paare oder Singles, die das Besondere suchen.

Die Wohnung verfügt über Fenster in allen Himmelsrichtungen, eine riesige Dachschräge über die

Wohnfläche ca.:	77,00 m ²
Kellerfläche ca.:	9,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	40 Monate(e)
Baujahr:	1999
Geschosse:	3
Stockwerk:	3
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	76 kWh/m ² /Jahr
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Teilmöbliert	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

gesamte Wohnfläche bildet eine ansprechende Architektur mit Raumhöhen von ca 1,2 Metern bis insgesamt ca. 6,5 Metern.!

Aufteilung der Wohnung: Wohnfläche 77m²

- Vorraum
- WC
- Wohn/-Essbereich mit offener Küche und französischen Fenstern(Weitzer Parkett) 31,80m²
- Schlafzimmer mit Fenstern für den perfekten Lichteintritt(Weitzer Parkett)
- direkter Zugang zum Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht und in den Schrankraum.
- offene Treppe in die großzügige Galerie und ev. separatem Arbeitsraum 18,88m²
- selbstverständlich sind die Fenster mit Außenrollläden ausgestattet
- Kellerabteil ca. 9m²
- Mietmöglichkeit für einen Garagenstellplatz im Haus.

Baujahr des Hauses 1999

HWB: 76

Heizungsart: Fernwärme

Lage:

Nahversorger(u a. Bäcker, BIPA, Banken, Post, Apotheke, Restaurants, Frisöre, Trafik und Blumengeschäft), Schulen, Kindergärten und Ärzte(praktische Ärzte, Augenarzt, Zahnarzt, Kinderarzt, Tierarzt...) fußläufig in unmittelbarer Nähe.

Direkt vor dem Haus befindet sich eine Busstation - in wenigen Minuten zur U2.

Zu Fuß ist man in ca. 10 Minuten bei der U2-Station Aspernstraße. Die Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln somit innerhalb von ca. 25 Minuten erreichbar.

Mit der Straßenbahnlinie 25 ist man innerhalb von wenigen Minuten beim SMZ-OST(Donauspital) In den Nationalpark Donauauen(Lobau) und auf die Donauinsel gelangt ,man mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten.

Ich würde mich freuen Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung persönlich vor Ort zeigen zu können.

Befristung: 40 Monate

Kaution: € 3.000,-

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl 20% USt

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder unter Traudtner@immovos.at zur Verfügung.



