

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Zelimchan Kagirov**

☎ +43 650 / 958 12 82

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kagirov@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

## +++ WOHNHARMONIE FÜR FAMILIEN: WO DIE BLÜTEN SANFT DEN ALLTAG UMSPIELEN // 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE-PRIVILEG & GARAGENKOMFORT +++



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45786
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 22., Donaustadt
<b>Ort:</b>	Wien 22., Donaustadt
<b>Verkehrsanbindung:</b>	97A, 84A

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 379.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 157,59
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 117,28
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 290,63
<b>Provision:</b>	3% (zzgl. 20% USt)

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	87,71 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	4,00 m <sup>2</sup>

Willkommen in dieser gemütlichen 4-Zimmer-Wohnung, die Ihre Familie mit ihrer kompakten und gut durchdachten Aufteilung begeistern wird. Die beliebte und ruhige Lage mitten in Aspern ist der perfekte Ort, um am Ende eines langen Tages zur Ruhe zu kommen.

Zu den Annehmlichkeiten dieser ca. 87,71 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung im barrierefreien Erdgeschoss gehören eine ca. 120 m<sup>2</sup> große Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung, die mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und Grillbereich zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Zudem steht ein optionaler Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, der Komfort und Sicherheit bietet.

Die Wohnung wird betreten in einen einladenden Vorraum mit einem wandhohen Spiegelschrank, der Ihnen viel Stauraum bietet. Der knapp 3 m<sup>2</sup> große Vorraum zeigt schon beim Betreten Eines: Hier wird

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Geschosse:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Tiefgarage:</b>	
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,05
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓

jeder Quadratmeter intelligent eingesetzt. Vom Vorraum aus gelangen Sie zur Rechten in die mit einer neuen Einbauküche ausgestattete Küche mit Fliesenböden. Die moderne Küche, ausgestattet mit Geschirrspüler, Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank und eleganten Vollholz-Arbeitsplatten, integriert geschickt einen Essbereich und bietet mit ihren Fliesenböden nicht nur Funktionalität, sondern auch Stil.

Vis-à-vis vom Eingang führt der Vorraum in das Wohnzimmer mit Süd-West-Ausrichtung, das als Herzstück der Wohnung dient. Von hier aus führt ein Korridor zu den hofseitig ruhig gelegenen Schlafzimmern, die alle separat zugänglich sind. Angrenzend an das Wohnzimmer und über den Korridor erreichbar befindet sich das ca. 10,66 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit West-Ausrichtung.

Weiter zur Rechten befindet sich das Hauptschlafzimmer, das Ihnen auf über 16 m<sup>2</sup> genügend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie eine kleine Arbeitsnische bietet.

Am anderen Ende des Korridors befindet sich das dritte Schlafzimmer mit ca. 11,91 m<sup>2</sup>, das Ihnen je nach Bedarf als Ihr 2. Kinderzimmer oder Ihr Homeoffice-Bereich dienen kann.

Ein elegant ausgestattetes Badezimmer mit einer Whirlpool Badewanne, modernem Waschtisch, edlen Armaturen und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette mit Handwaschbecken unterstreichen den Komfort dieser Wohnung. Ein praktischer Abstellraum sowie ein geräumiges Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Es ist eine außergewöhnliche Gelegenheit für jene, die eine bezahlbare und zugleich ansprechende 4-Zimmer-Wohnung in guter Lage in der Donaustadt suchen!

Besonderheiten:

- Ruhelage
- gute öffentliche Anbindung
- großzügige gemeinschaftliche Dachterrasse
- Garagenstellplatz

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich am Soldanellenweg in Aspern und bietet seinen Bewohnern eine ruhige Lage durch gepflegte Grünanlagen mit alleinartig gestalteten

Wegen mit japanischer Blütenkirsche im Innenhof der Anlage. Gleichzeitig sind Sie hier aber auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

In nur 4 Bus-Stationen erreichen Sie die U-Bahn-Linie U2, mit der Sie in nur 20 Minuten im Stadtzentrum sind.

In naher Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Banken, Tankstellen, Ärzte und Restaurants.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf € 379.000,00.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Kagirov steht Ihnen gerne unter +43 650 958 12 82 oder unter [kagirov@immovos.at](mailto:kagirov@immovos.at) zur Verfügung!



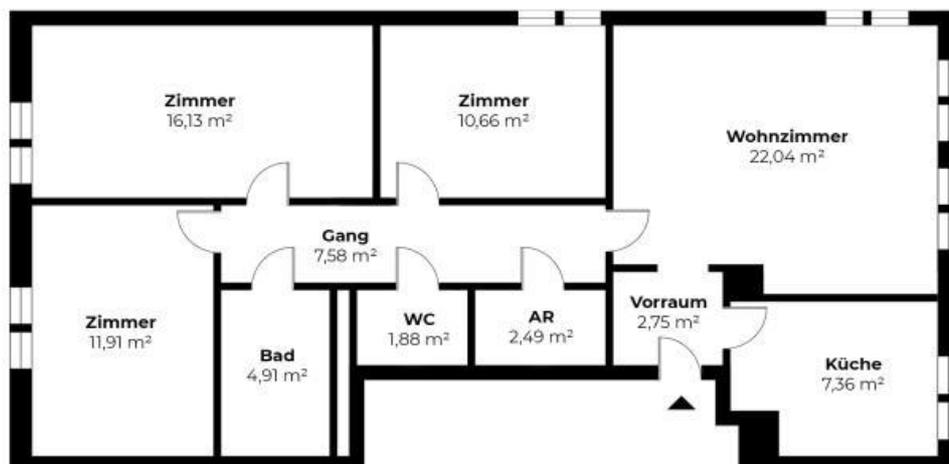




## Plan

22., Donaustadt  
4-Zimmer-Wohnung

**Zelimchan Kagirov**  
Immobilienmakler  
+43 (0) 650 958 1282  
kagirov@immovos.at



**Hinweis:**

Grundriss ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.