



#0001007060

Terrassentraum -Wohnen mit Stil - exzellente Ausstattung

1220 Wien



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 40,73 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Alexander Jaksch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.jaksch@riv.at

+43 664 60 517 517 27





BESCHREIBUNG

Ein Wohnambiente das seinesgleichen sucht, die Terrassen-Wohnung auf 2-Zimmer aufgeteilt bietet eine Wohnfläche 40,73 m². Das Highlight dieser Wohnung ist zweifelslos die außerordentlich große Terrasse mit einer Fläche von 40,89 m².

Eine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung spricht für die Wohnung und das Objekt:

- exklusive Einbauküche mit Granit Steinplatte und modernsten Geräten
- alle Räume verfügen über maßangefertigte Möbeln
- Badezimmerwaschtisch in Corian fugenlos Ausführung
- Handtuchheizkörper
- Markenfeinsteinzeug - Sanitärkeramik und Armaturen
- Weitzer Eiche-Parkettboden, 2-Schicht Parkett mit 3,6mm Nuttschicht
- elektrisch gesteuerte Außenjalousien
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Sicherheitstüre
- Alarmanlage
- Videogegensprechanlage
- hervorragende Energieverbrauchskennwerte

Die Wohnung ist bezugsfertig und freut sich auf Ihre neue/n Eigentümer/in!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2020
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 41 m ²
Nutzfläche	ca. 41 m ²
Gesamtfläche	ca. 41 m ²
Kellerfläche	4,18 m ²
Terrassenfläche	ca. 41 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.12.2018
Gültig bis	05.12.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	22,38
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

Die erstklassige Einrichtung lässt keine Wünsche offen, in hochwertigster Ausstattung und Materialien sind die Details der Wohnung ausgeführt:

Küche: Maßeinbauküche der Fa. Häcker / Front: Touch Free - Anti Finger / Arbeitsplatte Granit Nero Zimbabwe geflämmt & gebürstet



Kochplatte & Dunstabzug: Marke BORA | SIEMENS Premiumgeräte: Kühl- u. Gefrierkombination mit Fresh Zone, No Frost / Backrohr: Pyrolyse & Mikrowelle integriert, Geschirrspüler 60cm | Unterbauspüle & Armatur Edelstahl-Marke Blanco

Badezimmer: Maßgefertigter Waschtischverbau in fugenlosem Corian und integrierter LED Beleuchtung

Schlafzimmer: Maßschrank - Raumhoch mit integriertem Schreibtisch, Front Touch Free Anti Finger / Garderobe in Echtholzvertäfelung

Vorraum: Platzsparende und geschmackvolle Garderobe in Echtholzvertäfelung

Bodenbelag: Wohnraum - Weitzer Parkett, Eiche, 2-Schicht Parkett, 3,6mm Nuttschicht, verklebt oder schwimmend verlegt; Nassraum - Feinsteinzeug Format 60/30

Energieversorgung: Die Raumheizung-/ sowie Kühlung erfolgt über die Fußbodenheizung, die Wohnräume sind einzeln steuerbar und werden sowohl mit Wärme od. wahlweise mit Kühlung versorgt.

Beschattung: Außenliegender Sonnenschutz mittels Screens. Die Steuerung erfolgt mittels Funk (Taster oder Funkschalter, evtl. optional Fernbedienung).

MERKMALE

Lage	Süd	Räume und Flächen	Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Rolladen, Barrierefrei	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss, Glasfaserinternetanschluss, SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss
Fußboden	Parkett, Fliese	Keller	Kellerabteil
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	111,54 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	15,60 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	11,44 € inkl. 10% USt.
Sonstige Kosten	20,37 € inkl. USt.
Heizkosten	67,56 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	20,13 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	246,64 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	67.710,53 €
Reparaturrücklage Stichtag	27.11.2023

WEITERE KOSTEN



Nebenkosten-Messpreis/Klima
(Monatlich)

6,72 € inkl. 20% USt.

Kaltwasser (Monatlich)

9,46 € inkl. 10% USt.



LAGE UND UMGEBUNG

Die herausragende und hochmoderne Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Asperner See bietet ein wahrliches Urlaubsfeeling. Die Gebäudeteile in Form von abgetreppten begrünten Etagen in Holz-Mischbauweise umschließen einen grünen Innenhof. Die Anlage ist in drei Stiegen eingeteilt und liegt im Herzen des Seeparkquartiers. Der multifunktionale Wohnkomplex bietet neben einem modernen Mehrzweck-Turnsaal auch ein Fitnesscenter und einen Wellnessbereich. Insgesamt bietet diese Wohnung im Seeparkquartier der Asperner Seestadt eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, naturverbundener Umgebung und urbaner Lebensqualität.

In nächster Umgebung bietet sich ein umfassendes Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Drogeriemärkte.

Die öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine perfekte Erreichbarkeit:

U-Bahn: U2 Stationen - Seestadt (300m/ rd. 3 Min.)

Bus: 84A, 88A/B

Es befinden sich umliegend mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen.

Nächstgelegene Hauptanbindung des Individualverkehrs erfolgen über die Ostbahn Begleitstraße sowie Groß-Enzersdorfer Straße

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Dm Drogerie Markt

< 500m: HOFER

< 500m: SPAR

< 500m: Libro

< 500m: Trafik

< 500m: Bipa Filiale 2226

Gesundheit

< 500m: Tierarztzentrum Seepark



< 500m: Seestadt Apotheke

Kultur & Freizeit

< 500m: Seepark

< 500m: Elinor-Ostrom-Park

Verkehrsanbindung

< 500m: Seestadt

Sonstiges

< 500m: ERSTE Bank

Bildung

< 500m: Kindergruppen Sisi und Mimi

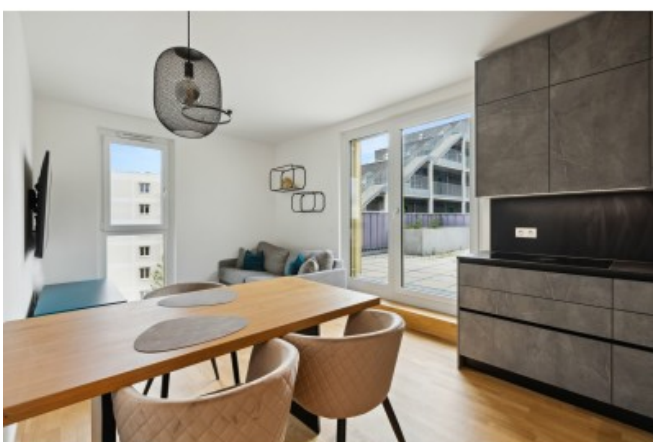
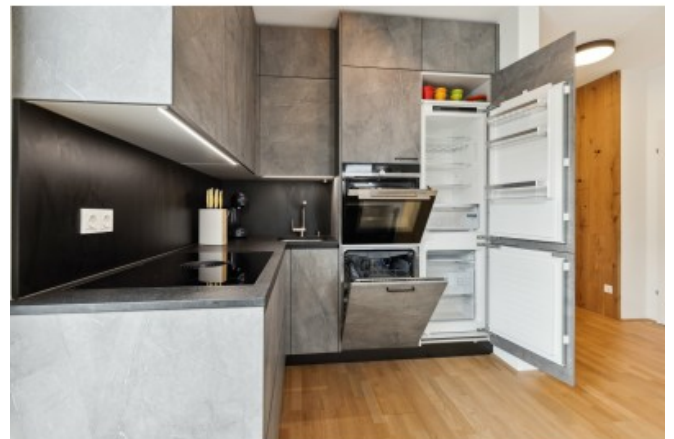
< 1km: BRG Seestadt

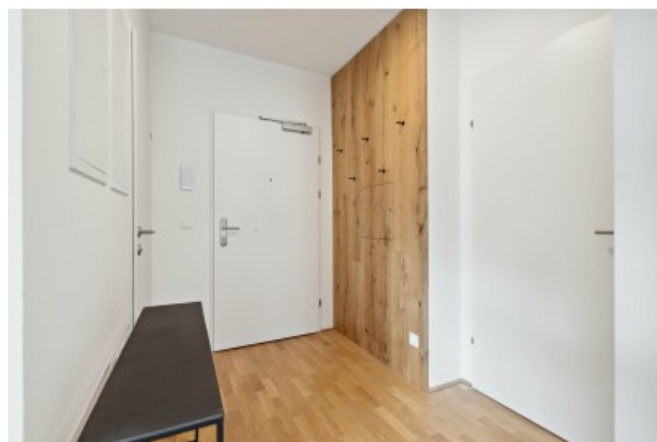
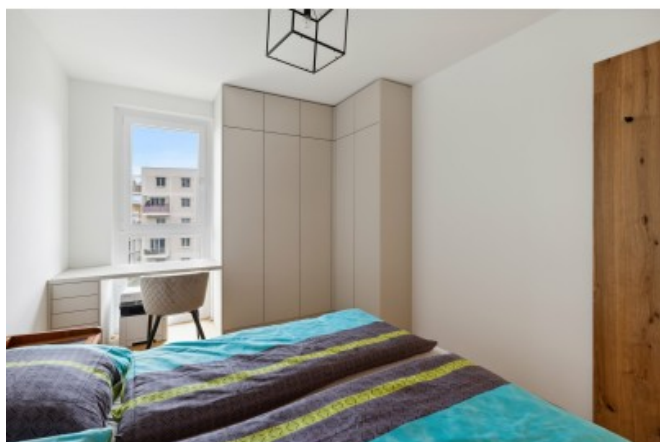
< 1km: Bildungscampus Seestadt Aspern

< 1km: Bildungscampus Liselotte Hansen-Schmidt



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan-Wohnung_Top 16](#)

[Aspern-Seestadt](#)

