

## **Terrassentraum am Biberhaufenweg; 2 Zimmer- 2 Terrassen!**



20240425\_160744

**Objektnummer: 125995**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	61,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

























## Objektbeschreibung

Terrassentraum im Herzen von Aspern. In unmittelbarer Nähe zum Siegesplatz, am Biberhaufenweg, wurde im Jahr 2016 eine Wohnanlage errichtet, welche durch großzügige Terrassenflächen sowie einen mehr als ausreichend großen Dachgarten ins Auge sticht. Die 2 Zimmerwohnung befindet sich im 1. DG, somit in der vorletzten Etage des 4-stöckigen Gebäudes. Bereits beim Betreten präsentiert sich die Wohnung durch ihre großzügigen Fensterflächen hell und lichtdurchflutet. Der ideale Grundriss sorgt für ein absolutes Wohlfühlambiente und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Gestalten und Entfalten. Die beiden, baulich voneinander getrennten Terrassen mit einer Größe von 16,35m<sup>2</sup> und 21,62m<sup>2</sup> bieten Ihnen den notwendigen Platz zur Gestaltung ihrer eigenen Wohlfühloasen. Die Raumaufteilung: Vorraum mit WC Großzügige Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse Geräumiges Schlafzimmer mit angebundenem Badezimmer mit 2. WC Ausgang zur zweiten Terrasse Weitere wichtige Eckpunkte: Garagenplatz verfügbar, KP 30.000.- Klimaanlage Vollausgestattete Küche Parkettböden Großflächige Fensterfronten zur Terrasse Sehr geringe Heizkosten Dachgarten zur allgemeinen Nutzung Ärzte im Haus Auch die Lage spricht für sich. In wenigen Minuten entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieeinrichtungen, Bäckerei, Bank, Eissalon, uvm.... Für Naturliebhaber genau das Richtige: In Kürze erreichen Sie das Mühlwasser und die Lobau, mit ihrer einzigartigen Naturlandschaft- der richtige Ort, um sich vom stressigen Alltag zu erholen. Öffentliche Verkehrsanbindung: Buslinien 26A, 92A, 93A, 97A, U2 Station Aspernstrasse nur 2 Bus-Stationen entfernt. Alles in Allem ein Top Wohnungsangebot mit vielen Highlights; Im Herzen von Aspern