

## 2- Zimmerwohnung mit Balkon in Aspern



20250219\_161121

**Objektnummer: 129791**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	51,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	840,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Steininger

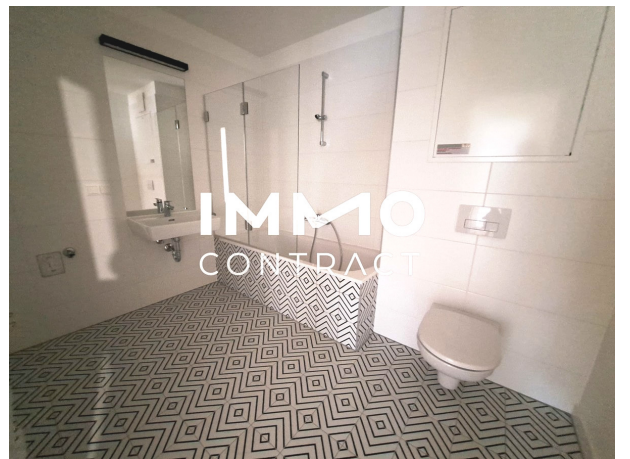
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676/841 420-562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









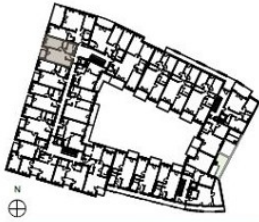
# ambienefeld

GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11  
1220 WIEN

TOP 20 STIEGE 2

Wohnfläche 51,56 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 3,42 m<sup>2</sup>

Übersicht OBERGESCHOSS

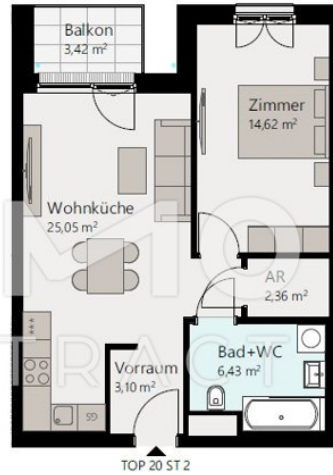


Exklusive Vermietung durch:  
**REALTRADE**  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

living@ambienefeld.at  
www.ambienefeld.at

ein Projekt der

**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPE



0 5  
Maßstab 1:100 bei A4 • Planstand 01.02.2021

Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen 2-Zimmer-Wohnung in Aspern! Mit einer Wohnfläche von knapp 52 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Sie befindet sich im 1. Stock eines Neubaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon. Das gemütliche Schlafzimmer ist ideal für erholsame Nächte und bietet Ihnen ausreichend Platz für einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist zusammen mit dem WC gestaltet und verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Eine moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten rundet dieses Immobilienangebot ab. Ein Kellerabteil mit ca. 1,2m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeteilt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!