

**8Min zur U2 - 4Zimmer Gartenwohnung - privater Eingang -
sonnige Terrasse - Tiefgarage - ideale Infrastruktur**



Objektnummer: 8152

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	68,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 34,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	285,06 €
USt.:	28,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995









4

Objektbeschreibung

Diese exklusive **4-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **139 m² Wohnfläche** vereint Großzügigkeit, Design und Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Über den **privaten Garteneingang** betreten Sie ein stilvolles Zuhause mit edlen **Eichendielenböden**, hochwertiger Küche und feinsten Verarbeitung in jedem Detail. Drei **getrennt begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Ruhe. Großflächige Fenster, eine **Fußbodenheizung** und der sonnige Garten schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl zwischen Natur und urbaner Eleganz.

Aktuell ist die Wohnung **befristet für 3 Jahre vermietet (Beginn 01.04.2026)** und generiert **monatliche Einnahmen von € 2.400,- inkl. Betriebskosten**, eine attraktive Möglichkeit für Anleger oder für Eigennutzer, die mittelfristig ein hochwertiges Zuhause übernehmen möchten.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Gesamtwohnfläche 139,06m² lt. Plan
- Wohnküche 50,59m²
- Garten 69,09m²
- Gartenterrasse 15m²
- 1. Zimmer 16,80m²
- 2. Zimmer 16,18m²
- 3. Zimmer 20,10m²
- separates WC

- Abstellraum
- Badezimmer mit Badwanne und Dusche 8,85m²
- Waschraum 4,06m²
- Eichenparkett
- elegante Sanitäreinrichtung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Nationalparks Donau-Auen. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit Bus- und U-Bahn-Verbindungen erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Spazier- und Radwege entlang der Donau bieten zusätzlichen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

220 m zur Autobuslinie 26A, 97A – „Lohwaggasse“

650 m zur Autobuslinie 98A – „Jägermaiszufahrt“

8 Minuten mit der Autobuslinie 26A zur U-Bahn U2 - „Aspernstraße U“

Betriebskostenübersicht

Betriebskosten	285,06€
----------------	----------------

Reparaturrücklage	162,02€
-------------------	---------

Gesamtkosten	457,59€
--------------	---------

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt € 649.000,-

Der Erwerb eines **Tiefgaragenstellplatzes** zum Kaufpreis von **€ 30.000,-** ist **verpflichtend**.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.