

## **Vermietet - Pfalzgasse 29 – Stilvolles Wohnen in attraktiver Lage**



**Objektnummer: 93849**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pfalzgasse 29                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 38,79 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 238.650,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 77,58 €                          |
| USt.:                         | 7,76 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

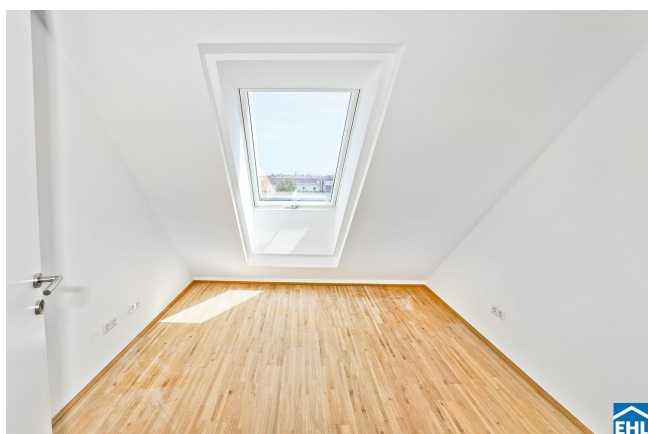


**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

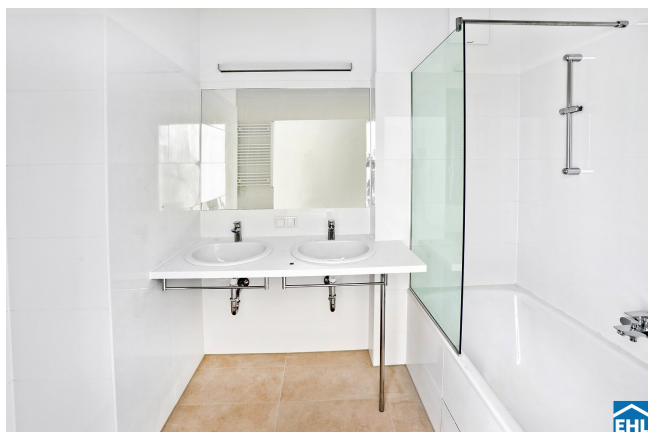


Mitglied des  
immobilienring.at

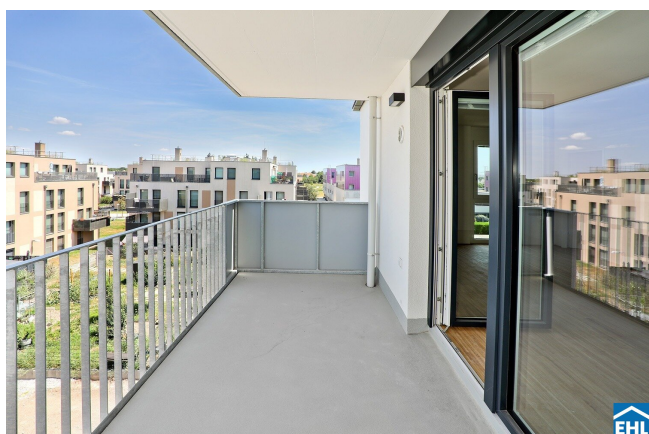












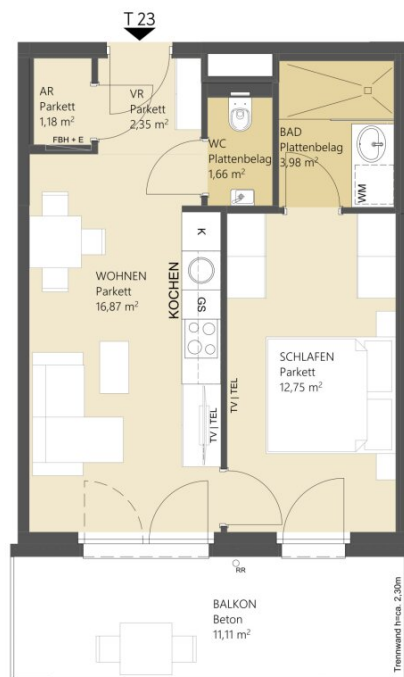












Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel-Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Aufgrund des Versickerungskonzeptes wird es in den Eingangstüren Putzschichten geben. Die Zugänglichkeit muss zwecks Wartung ganzjährig gewährleistet sein. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Grünen – modern, ruhig und komfortabel**

In attraktiver Grünlage zwischen Pfalz- und Podhagskygasse erwartet Sie ein modernes Wohnensemble mit sechs architektonisch ansprechend gestalteten Punkthäusern. Die aufgelockerte Bauweise und großzügigen Freiflächen schaffen eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit viel Lebensqualität.

Die 2–4 Zimmerwohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und private Freiflächen – ob Eigengarten, Balkon, Terrasse oder Loggia. Hier genießen Sie Ihr Zuhause mit zusätzlichem Freiraum im Grünen.

### **Hochwertige Ausstattung für mehr Wohnkomfort**

- Energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer
- 3-fach-Isolierverglasung & außenliegender Sonnenschutz
- Edler Eichenparkett in Wohnräumen
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Stilvolle Bäder mit bodenebener Dusche oder Badewanne
- Sicherheitseingangstüren & durchdachtes Gesamtkonzept

Die Kombination aus moderner Technik, nachhaltiger Bauweise und naturnahem Umfeld macht dieses Projekt zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare und Familien, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität schätzen.



Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Wohnlage der Donaustadt – einem der grünsten und zugleich dynamischsten Bezirke Wiens.

- Die Haltestelle **Pfalzgasse (Bus)** liegt direkt am Ort und wird u. a. von Linien wie **95A** bedient – ideal für tägliche Wege in die Umgebung und zu U-Bahnstationen.
- In **ca. 600–800 m Entfernung** befindet sich die **U-Bahn-Station Aspern Nord** (U2-Linie) sowie der **S-Bahn- und Regionalbahnhof Wien Aspern Nord** – starker Anschluss in die Innenstadt und darüber hinaus.

## Lageschreibung

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Drogerien, Apotheken bieten gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahnstation U2-Aspern Nord ist ca. 800 Meter entfernt, die Buslinien wie z.B. Linie 95A bringen Sie rasch ans Ziel. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die A22 und das überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Badeteich Hirschstetten oder die Blumengärten Hirschstetten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für hohe Lebensqualität.

Eine ideale Lage für alle, die urbanes Wohnen mit naturnaher Umgebung verbinden möchten.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <625m

Apotheke <625m



Klinik <1.675m  
Krankenhaus <3.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <425m  
Kindergarten <200m  
Universität <2.175m  
Höhere Schule <2.175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <675m  
Einkaufszentrum <2.475m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <575m  
Post <750m  
Polizei <1.450m

**Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <925m  
Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.