1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3762

Familienfreundliche Maisonettewohnung, 4 Zimmer, Eigengarten mit Terrasse + Loggia, Aspern

Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180
+43 6609994999

office@brehm.at

www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878

Familienfreundliche Maisonettewohnung, 4 Zimmer, Eigengarten mit Terrasse + Loggia, Aspern

Lage

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen und wenig befahrenen 30er Zone, wenige Fahrminuten von der U2 Station Aspernstraße entfernt.
Das neue Krankenhaus Wien Nord liegt nur knapp 20 Minuten mit dem Auto entfernt.

Beschreibung

Die **4 Zimmer Wohnung** (alle 3 Schlafzimmer im 1.Obergeschoss getrennt begehbar) mit einer Wohnfläche von **110,24m²** befindet sich in einer 2006 erbauten Wohnhausanlage. Die Maisonettewohnung mit Reihenhauscharakter ist **Richtung Südwesten** in den Eigengarten mit 9,45m² Terrassenanteil orientiert. Die Wohnung ist hell, liegt sehr ruhig und verfügt über einige Highlights:

- Gemeinschaftsgarten/Innenhof mit kleinem Spielplatz direkt vom Garten über eine Gartentüre erreichbar
- familienfreundlich
- Gemeinschaftsfläche für z.B. Griller im Gemeinschaftsgarten/Innenhof
- Großer Gemeinschafts-/Kinderspielraum für alle Bewohner des Hauses benutzbar
- Tiefgaragenparkplatz
- Trockenes Kellerabteil

RAUMAUFTEILUNG:

Vom knapp 30m² großen Vorgarten der Wohnung gelangt man in den Vorraum, von dem alle im Erdgeschoss liegenden Räume getrennt begehbar sind: das Gäste WC mit Handwaschbecken, eine 4m² große Abstellnische unter der Treppe, die Küche (9,5m²) sowie ein **31m² großer Wohnraum** mit Blick in den Garten. Über den hellen Wohnraum gelangt man in den **Eigengarten** mit 9,45m² **großer Terrasse**. Über die Treppe im Vorraum gelangt man in das 1. Obergeschoss. Von dem 4,5m² großen Flur sind alle Räume getrennt begehbar, das Badezimmer und die 3 Schlafzimmer (14,4m², 14,4m² und 15,6m²). Zwei der Zimmer sind Richtung Garten orientiert und

verfügen über einen Zugang zur **Loggia** (4,34m²). Das 3. Zimmer ist straßenseitig Richtung Nordosten orientiert.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.
Parkettboden

Bad: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine, Spiegelschrank, (kein) Fenster, Lüftung, WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Spüle mit Abtropfbecken, Mikrowelle, Kühlschrank mit großem Gefrierfach, Getränkekühllade

Die Wohnung wird mittels Zentralheizung beheizt.

LAGE IM DETAIL

öffentliche Verkehrsanbindung:
Die nächstgelegene Haltestelle *‚Höchlegasse'* der **Buslinie 98A** liegt direkt vor dem Haus, mit der man in nur 6 Fahrminuten die **U2 Station Aspernstraße** erreicht. In nur 17 Minuten erreicht man somit den **Praterstern**, bei dem sämtliche Schnellbahnlinien, die Straßenbahnlinien 5 und O, sowie die U-Bahnlinien U1 und U2 halten.

Infrastruktur:
In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte (Billa, Hofer, Spar), zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf (Bank, Konditoreien, Restaurants; Tankstellen) sowie die Aspern Arena und der Tennis Club Aspern.

Das neue Krankenhaus Wien Nord liegt nur knapp 20 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Lage eignet sich daher besonders gut für Mitarbeiter des Krankenhauses die im Grünen wohnen wollen.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 110,24 m²
Gartenfläche:	ca. 40,81 m²
Terrassenfläche:	ca. 9,45 m²
Loggiafläche:	ca. 8,91 m²
Etage:	EG
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	2
Terrassen:	1
Loggias:	2
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2006
Energieausweis	
HWB:	B 36,3 kWh/m²a
fGEE:	B 0,85

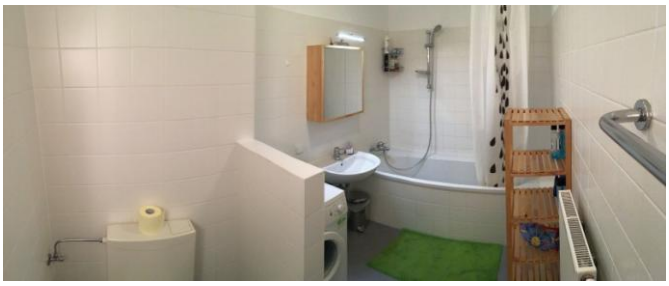
Ausstattung

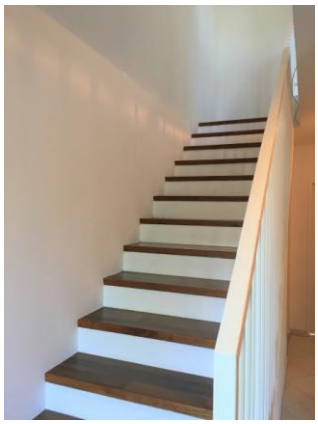
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage

Weitere Fotos





www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	2.000 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m
Geldautomat	6.500 m

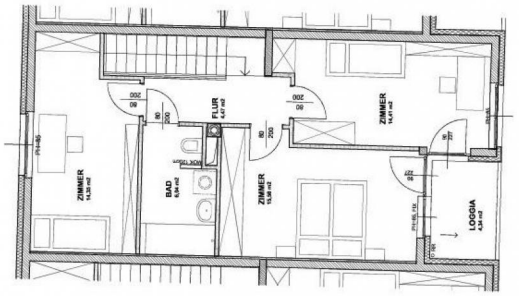
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

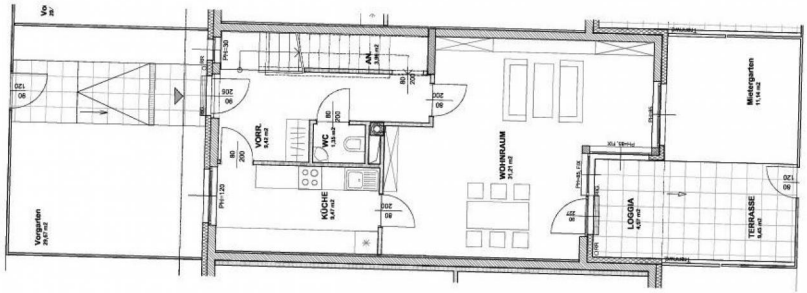
BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878

Plan



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS