

Lohwaggasse 6/3/7, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 25

Singletraum mit privater Dachterrasse - Lohwi 6



Ihre Ansprechpartnerin

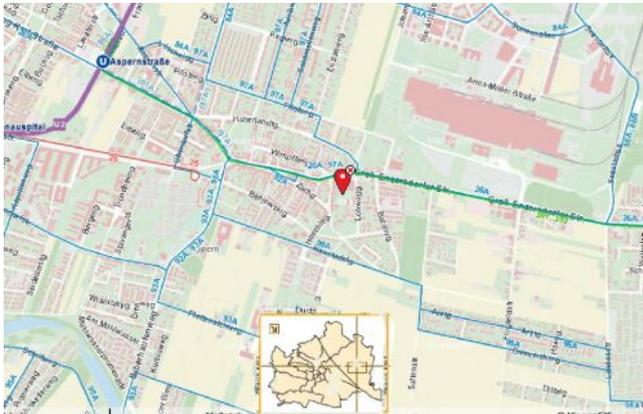
Laura Kowalczyk

Verkauf

+ 43 1 890 22 58 100

sales@aira.at

Singletraum mit privater Dachterrasse - Lohwi 6



Lage

Nähe U2 Aspernstraße, Siegesplatz und Lobau

Beschreibung

Urbanes Leben ohne Hektik – Willkommen in Aspern.

Unweit der Lobau bzw. dem "Nationalpark Donau-Auen" errichtete die AIRA Development Group eine Wohnhausanlage mit 37 Eigentumswohnungen und 5 Reihenhäusern. Diese Anlage bietet ganzjährig entspannte Lebensqualität für Jung und Alt.

Durch zeitgemäße Architektur und die familienfreundliche Umsetzung der einzelnen Wohneinheiten werden diese Wohnungen sowohl ästhetischen wie auch funktionalen Ansprüchen gerecht. Die Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Dachterrassen. Eine ausreichende Anzahl an Fahrrad-Abstellplätzen sowie eine hauseigene Tiefgarage runden das Angebot ab.

WOHNEN AM TOR ZUM NATIONALPARK -

2- ZimmerWohnung mit sonniger SüdTerrasse

An der Lohwaggasse 6, in unmittelbarer Nähe zum Asperner Siegesplatz stehen noch ca 20 Wohnungen bereit zum Einzug.

Stiege 3 - Top 7

2-ZimmerWohnung im Dachgeschoss (3. Liftstock)

41,9 qm Wohnfläche plus 18,5 qm großer Terrasse PLUS 27 qm DACHTERRASSE

KLIMA-ANLAGE INKLUSIVE

Vorzimmer: 7,7 qm

Gäste-WC: 1,5 qm

Badezimmer: 5,2 qm

Abstellraum:	1,5 qm
Wohnzimmer:	16,1 qm (inkl Küchenbereich)
Terrasse:	18,6 qm (vom Wohnzimmer)
Dachterrasse:	27,4 qm
Schlafzimmer 1	11,4 qm
Balkon:	6,2 qm (von Zimmer 1)
Schlafzimmer 2:	14,1 qm

In Summe bietet dieses Objekt ca 87 qm Fläche

ASPERN – DIE LAGE:

Aspern – DER AUFSTREBENDE Teil des 22. Bezirks. Die ehemalige Marchfeldgemeinde kam 1904 zu Wien und hat sich zu einer äusserst begehrten Wohngegend entwickelt. U2 in Gehdistanz, Mühlwasser / Lobau praktisch vor der Haustür.

Am bzw um den Siegesplatz befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten wie zB Ströck, Bipa, „HOFER“ einmal um die Ecke, mehrere Bankfilialen, Trafik, die Öffentliche Bücherei, Apotheke, „BILLA“ etc
Mehrere Kindergärten (privat und öffentlich) sind fußläufig erreichbar. Die Volksschule ist wenige Gehminuten entfernt, am anderen Ende des Siegesplatzes, die AHS Heustadelgasse detto. Weitere Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Die U2 ist ein knappen Kilometer oder drei BusStationen entfernt. Die 400m zum Siegesplatz geht man zwei Minuten ; Strassenbahn Linie 25 in angenehmer Gehdistanz (750m). Der 25er kreuzt die U2, die U1 und die U6 sowie S80 und S1, S2. Man gelangt in 20min zum Donauzentrum, in 30 min zur VetMed, in 40 min nach Floridsdorf.

Zum Mühlwasser gelangt man zu Fuß in etwa 15 min, der Nationalpark Donau-Auen (beginnt hinter dem Mühlwasser, an der Naufahrt) ist in 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Mit den Auto gelangt man über den Biberhaufen in ca 10 Min zur A22 bzw A23.

DIE WOHNANLAGE:

Zwischen zwei ruhigen Asperner Seitengassen, der Lohwaggasse und der Lobaugasse (jeweils 30er Zone, kein Autobus), wo Einfamilienhäuser, alte Bauernhäuser und Reihenhäuser mit gepflegten Vorgärten dominieren wurde 2017/18 diese diese moderne Wohnanlage erbaut. Im Bereich Lobaugasse steht ein Doppelhaus, dahinter 3 Reihenhäuser, an der Lohwaggasse wurd ein 4-geschossiges Wohnhaus errichtet, dahinter befinden sich drei Gebäude mit je 7 Wohnungen

Die Anlage wird unterkellert – hauseigene Tiefgarage ist vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Der begehrten Wohngegend wird auch bei der Ausstattung Rechnung getragen.

Edle Parkettböden in den Zimmern, Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, elektrisch steuerbare Aussenjalousien, Markenaustattung in Bad und WC,

Klima-Anlage in den DG-Wohnungen

Die Wohneinheiten werden SCHLÜSSELFERTIG übergeben

PREISE / ABWICKLUNG:

!!! ca 87 qm Gesamtnutzfläche - EUR 219.632,-- !!!

gewichteter qm Preis ca EUR 4.000,--

KLIMA-ANLAGE INKLUDIERT !

Die notarielle Abwicklung erfolgt über den Vertragserrichter und Treuhänder: R. GILKAROV, 1010 Wien,

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte, vorzugsweise per eMail:
AIRA Development Group
Tel 01 – 890 2258-100
eMail office@aira.at

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 41,89 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 6,32 m ²	Beziehbar:	2019
Terrassenfläche:	ca. 45,98 m ²	Mobiliar:	optional
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	2. Etage		
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	2	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2018
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.08.2025
		HWB:	B 41,9 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,59

Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil	Räume:	Trennwände Gipskarton
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte		Bodendosen
Boden:	Fliesen, Parkett	Elektrik:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Gäste-WC
Befuerung:	Gas	WCs:	Dusche
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung	Bad:	Wohnküche / offene Küche
Energietyt:	Niedrigenergiehaus	Küche:	Tiefgarage
Ausblick:	Fernblick	Stellplatzart:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	

Preisinformationen

Kaufpreis:	219.632,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	174,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	17,40 €	Provision:	Ohne Provision - direkt vom Bauträger
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	191,40 €		

Weitere Fotos



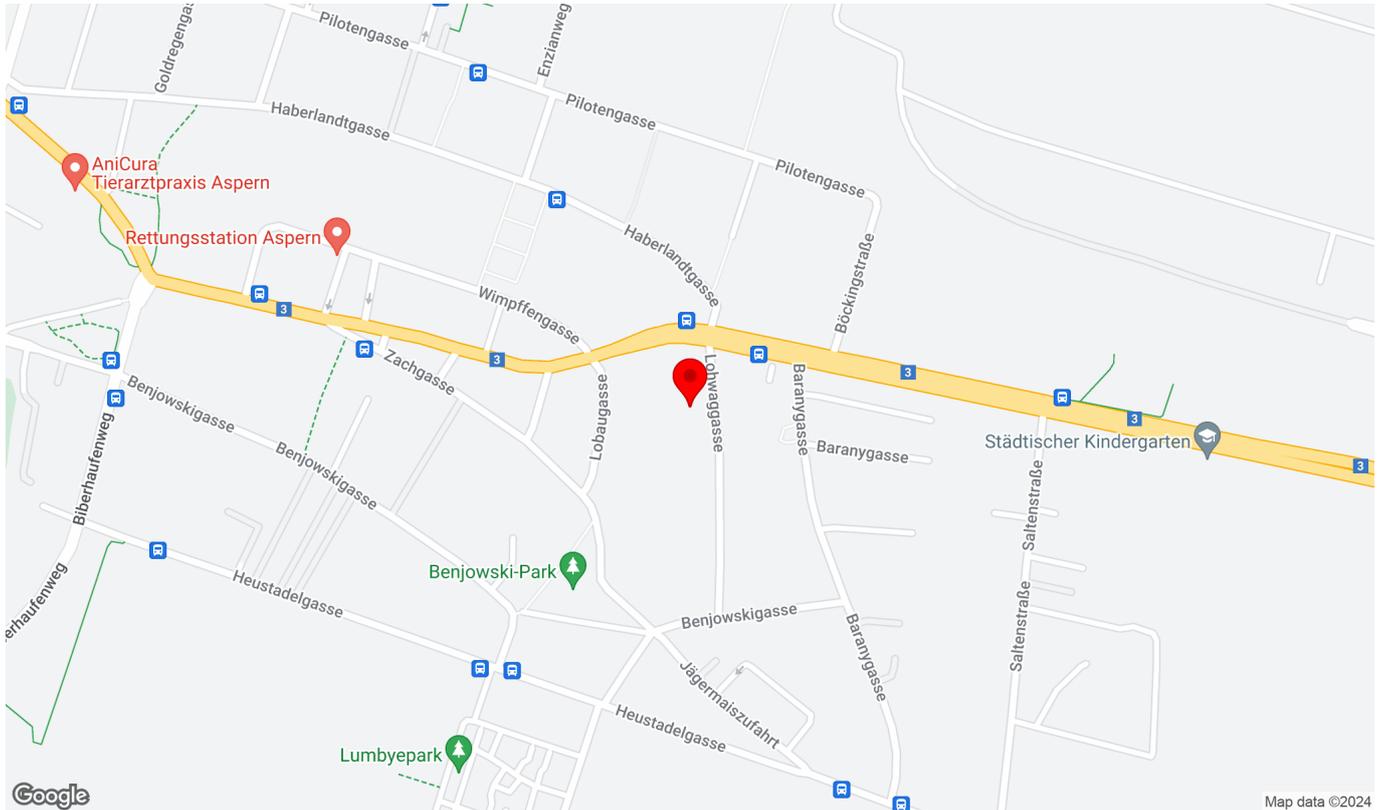






Lage

Lohwaggasse 6/3/7, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	250 m
Klinik	1.200 m
Krankenhaus	2.100 m

Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	3.850 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	1.475 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.475 m
Autobahnanschluss	3.300 m

Kinder & Schulen

Schule	650 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.475 m
Höhere Schule	1.400 m

Sonstige

Bank	300 m
Geldautomat	300 m
Post	1.075 m
Polizei	1.175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap