

Seestadt! Heller Süd-Ost-Wohntraum beim Asperner See!



Objektnummer: 34640

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria-Tusch-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,95 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	746,13 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	116,60 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer







LEGENDE

- Ausschalter 1POL
- Ausschalter 1POL mit Licht
- Ausschalter 2POL
- Ausschalter 2POL mit Licht
- Serienschalter
- Serienschalter mit Licht
- Wechselschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Taster mit Licht
- Taster
- Schuko 1Fach
- Schuko 2Fach
- Schuko mit Klappdeckel
- Ventilator
- Gegensprechanlage Innen
- Klingeltaster
- SAT/TV - Dose
- Telekom
- Wandauslass
- Deckenauslass
- Wandleuchte
- Rauchmelder
- Leerrohr
- Medienvert. (Schwachstrom)
- Wohnungsvert. (Starkstrom)
- Klima AF Aufsteillfläche Außeneinheit Klimaanlage

- FAV Frostsicheres Auslaufventil
- HK Heizkörper (schematische Darstellung)
- FIX Fixverglasung
- DKF Drehklappflügel
- DF Drehflügel
- AR Abstellraum
- RAR Regenabfahrr
- BA Bodenablauf
- VK Vorderkante
- DL Durchgangslichte
- FL Frischluft-Nachströmelement

- Loggienfläche
- Balkonabdeckung begehbar
- Rigol

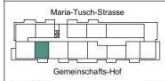
Raumhöhe bei abgehängten Decken oder Poterien mindestens 2,30m.
Innenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern in allen Geschossen.
6. und 7. Obergeschoss Raffstores elektrisch mit Taster und Windsensor.
Leervorrichtung für nachträgliche Montage von Splitklimageräten im 6. und 7. OG vorgesehen.
Absperrventil & Zähler für Kalt- & Warmwasser hinter Revisionsöffnung über Spülkasten im WC.
Dimensionierung der Heizkörper kann im Zuge der Ausführung abweichen.
Höhe der Oberkante (OK) der Geländer bzw. Absturzsicherungen bezieht sich auf die Fertig-Fußbodenoberkante



SeeSeeHome WIEN | SEESTADT



Maria-Tusch-Strasse 24
1220 Wien | Grundstück J3D



3. OG

TOP 36 (TYP B)
2 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche	50,20m²
inkl. Loggia	
Loggia	1,20m²
Balkon	8,85m²
Einlagerungsraum	2,80m²
Raumhöhe RH:	ca. 250cm

Unverständliche Planzeichen, Änderungen während der Bauausführung - mögliche Einbauabstände, technische und konstruktive Maßnahmen - vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter. Türkanten sind Durchgangsgeländer - Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen- und Flächenangaben entsprechen den Prüfnummern. Bauabstände Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist Bauativ dargestellt. Die Ausführung der Einrichtung ist vom Bauherrn zu genehmigen. Die Ausführung der Einrichtung ist vom Bauherrn zu genehmigen. Die Ausführung der Einrichtung ist vom Bauherrn zu genehmigen.

Datum



Objektbeschreibung

Seestadt! Heller Süd-Ost-Wohnraum beim Asperner See!

Die Wohnung befindet sich in der Maria-Tusch-Straße in der Seestadt Aspern - ein modernes und innovatives Stadtentwicklungsprojekt im 22. Wiener Gemeindebezirk, Donaustadt. Das Gebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit entwickelt. Das Highlight ist der Asperner See, der dem Stadtteil ein besonders attraktives Ambiente verleiht und als Naherholungsraum dient. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, vor allem durch die U-Bahn-Linie U2, die eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum bietet. Auch zahlreiche Fahrrad- und Fußwege durchziehen das Areal, was den Stadtteil besonders familienfreundlich und umweltbewusst macht. Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung selbst liegt in der 3. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstell- und einen Vorraum. Der süd-ostseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung

- voll ausgestattete Küche
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fernwärme
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Post Empfangsbox
- Fahrrad & Doggy Wash Station
- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U2 "Seestadt"

Buslinien: 84A, 88A, 88B, 89A, 99A, 99B

Heizkosten und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Beziehbar ab: 01.12.2025

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap