

**NEU! ++ ERSTBEZUG NÄHE U2 ASPERNSTRASSE ++16
MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN ++KLINIKUM
DONAUSTADT / CAMPUS DONAUSTADT ++ ++ 10
TIEFGARAGENPLÄTZEN ++ 1220 WIEN**



Objektnummer: 27765

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

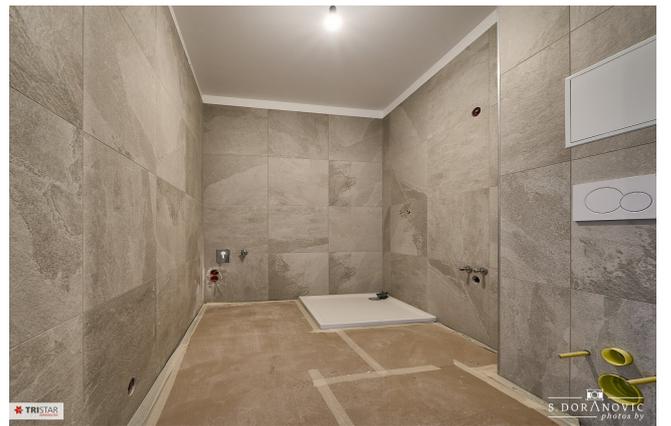


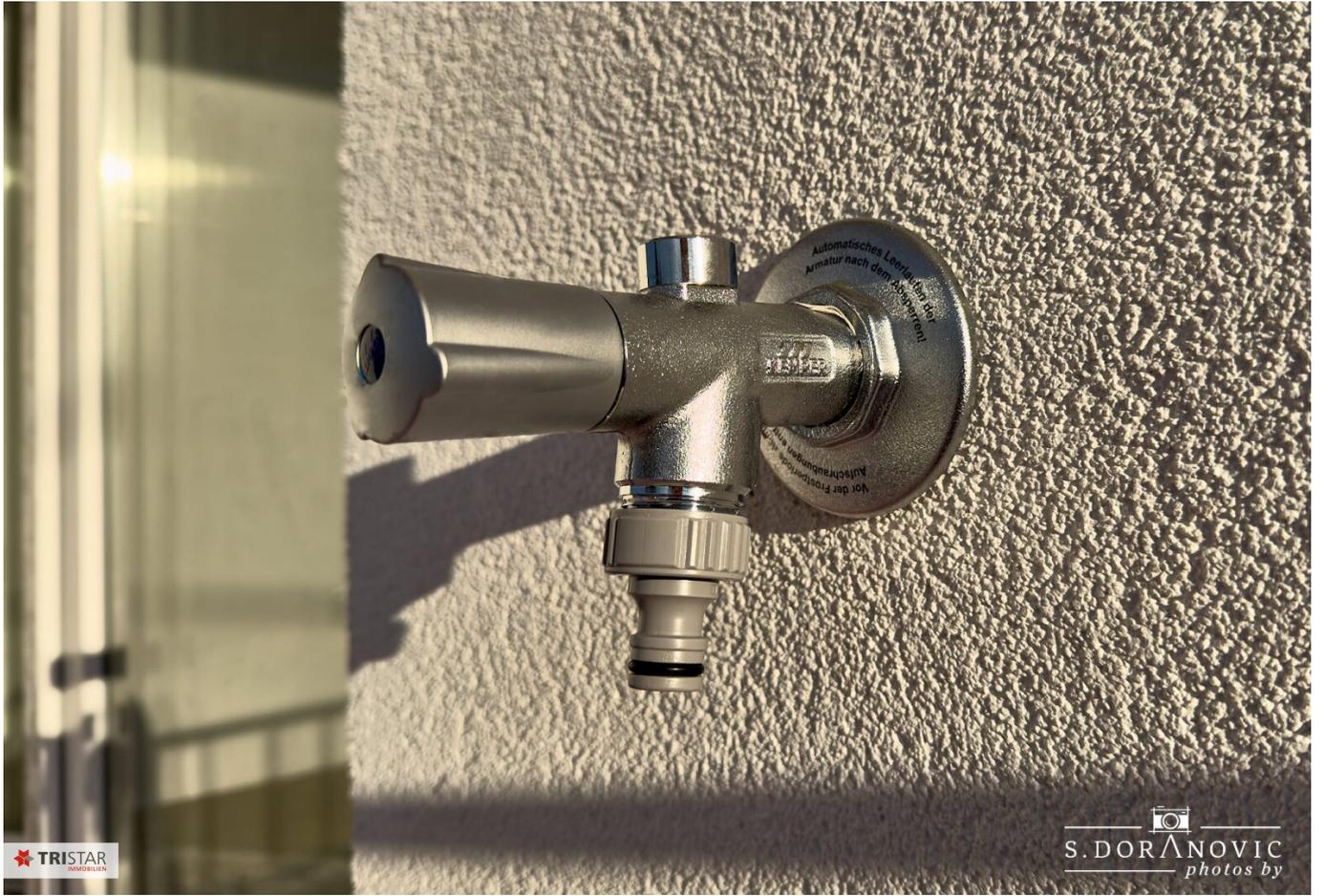
TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

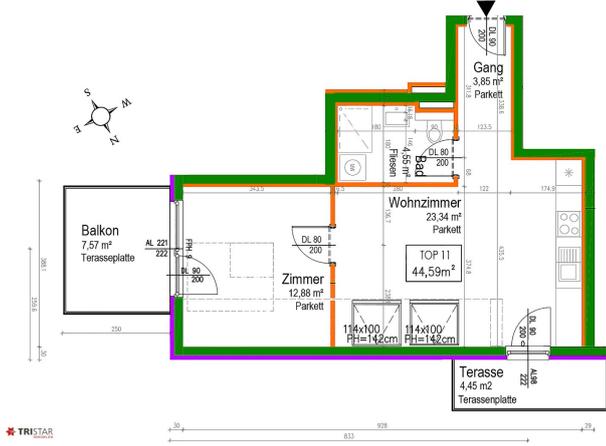








S. DORANOVIC
photos by



TRISTAR

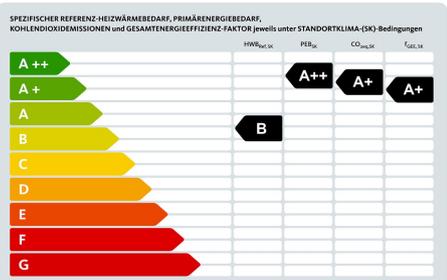
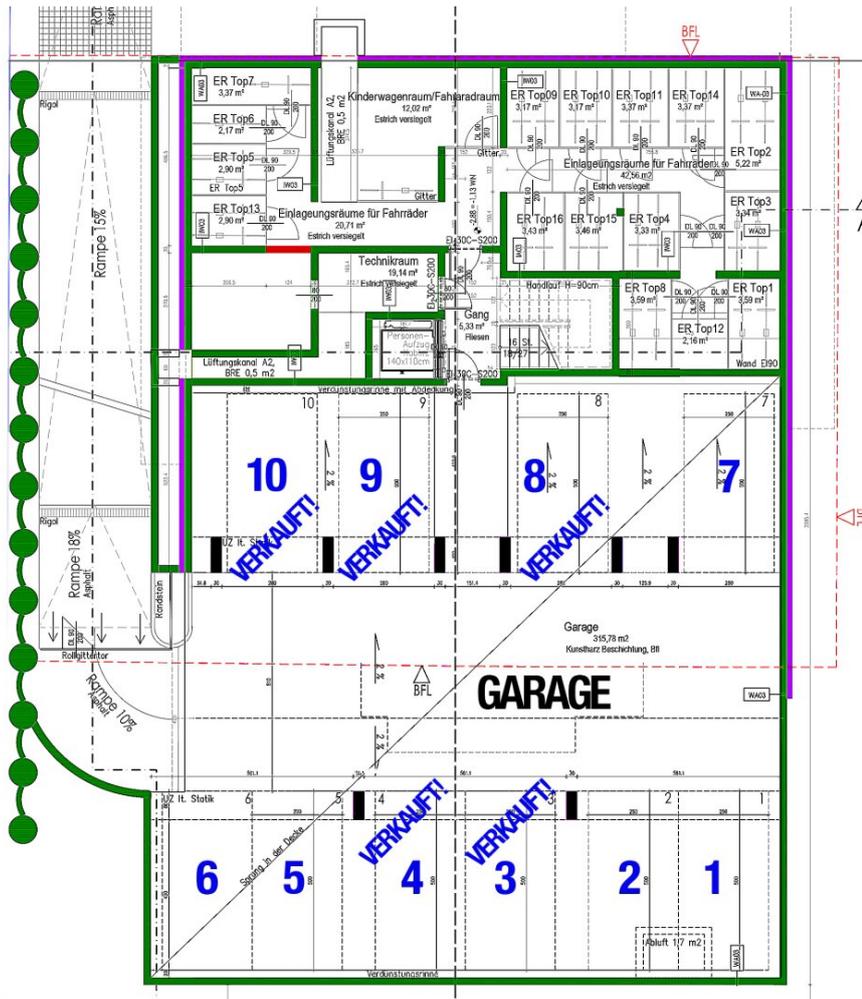


S. DORANOVIC
photos by









HWB_{ref,SK} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Klimatestbedingungen werden muss, um diese auf einer normal geordneten Kautempersatur, eine Beschäftigungsdauer (8h) und eine Wärmeeingangsleistung zu halten. Formel: $Q_{H,ref,SK} = Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK}$

PEB_{ref,SK} Der Primärenergiebedarf ist die Wärmemenge, die in den Klimatestbedingungen werden muss, um diese auf einer normal geordneten Kautempersatur, eine Beschäftigungsdauer (8h) und eine Wärmeeingangsleistung zu halten. Formel: $Q_{P,ref,SK} = Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK}$

CO_{2,ref,SK} Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist die Menge an Kohlendioxid, die in den Klimatestbedingungen werden muss, um diese auf einer normal geordneten Kautempersatur, eine Beschäftigungsdauer (8h) und eine Wärmeeingangsleistung zu halten. Formel: $CO_{2,ref,SK} = Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK}$

g_{tot,SK} Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist die Menge an Energie, die in den Klimatestbedingungen werden muss, um diese auf einer normal geordneten Kautempersatur, eine Beschäftigungsdauer (8h) und eine Wärmeeingangsleistung zu halten. Formel: $g_{tot,SK} = Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK} + Q_{H,ref,SK}$

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.980,3 m ²	Heiztage	214 d	EA-Art:	Fensteröffnung
Baugfläche (BG)	1.528,2 m ²	Heizanlage	3008 kW		Solarwärme
Brutto-Volumen (V _B)	4.741,0 m ³	Umspannung	N		Photovoltaik
Gebäude-Höhe (h)	1.411,0 m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C		Stromspeicher
Komforthöhe (h _K)	0,30 m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C		WW-System (primär)
Charakteristische Länge (L _{ch})	3,36 m	Minimale Lüftung	0,200 m ³ /m ² /h		WW-System (sekundär, opt.)
Teil BGF	- m ²	Lüft.-Wert	17,74		WW-System (primär)
Teil BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer		Wärmepumpe
Teil V _B	- m ³				RH-WS-System (sekundär, opt.)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

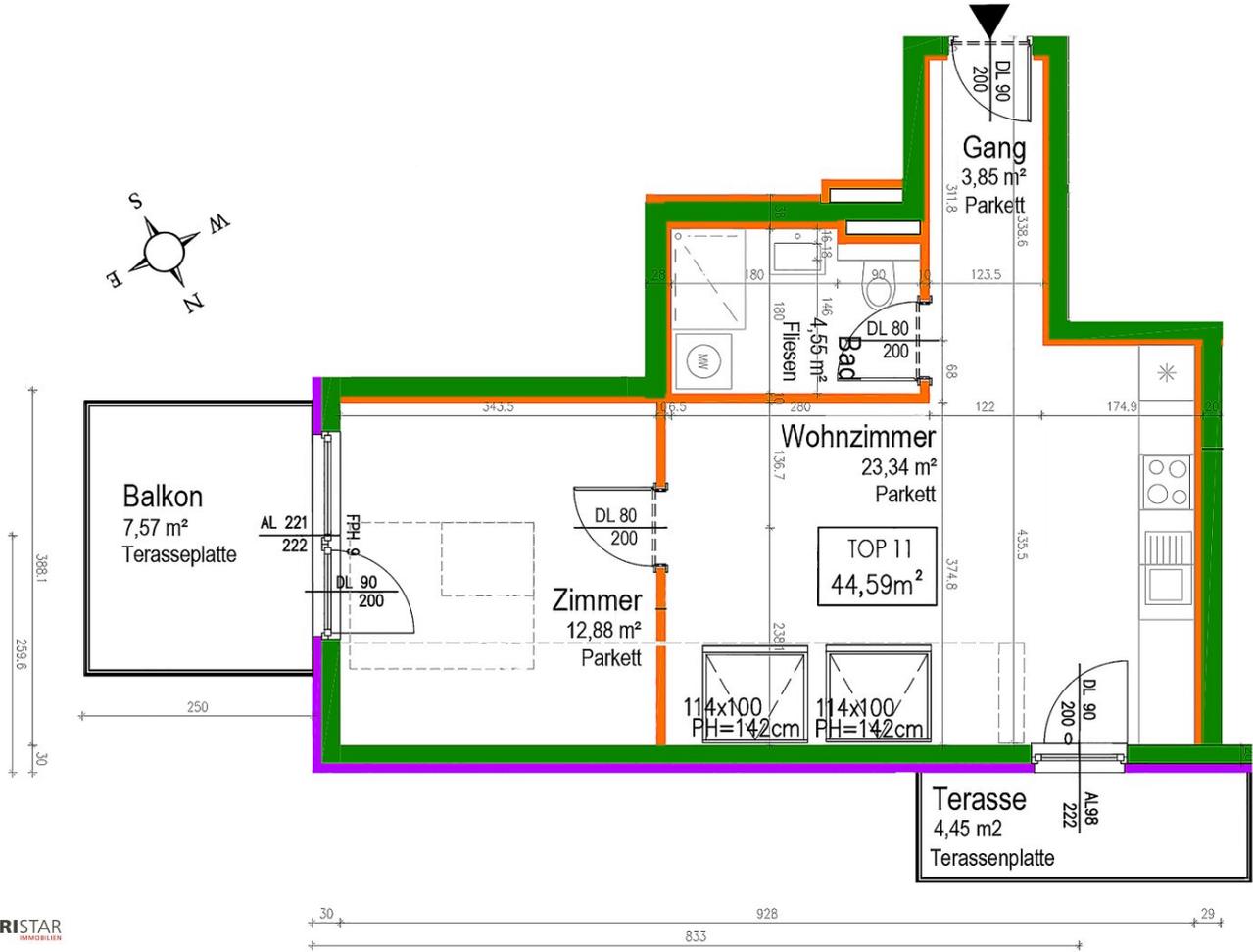
Referenzwert	Ergebnisse	Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,SK} = 23,1 kWh/m ² a entspricht	HWB _{ref,SK} = 30,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 23,1 kWh/m ² a	
Energiebedarf	EEB _{SK} = 35,6 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,SK} = 0,83 entspricht	f _{ges,SK} = 0,75
Erneuerbarer Anteil		Punkt 5.2.3 a, b, c

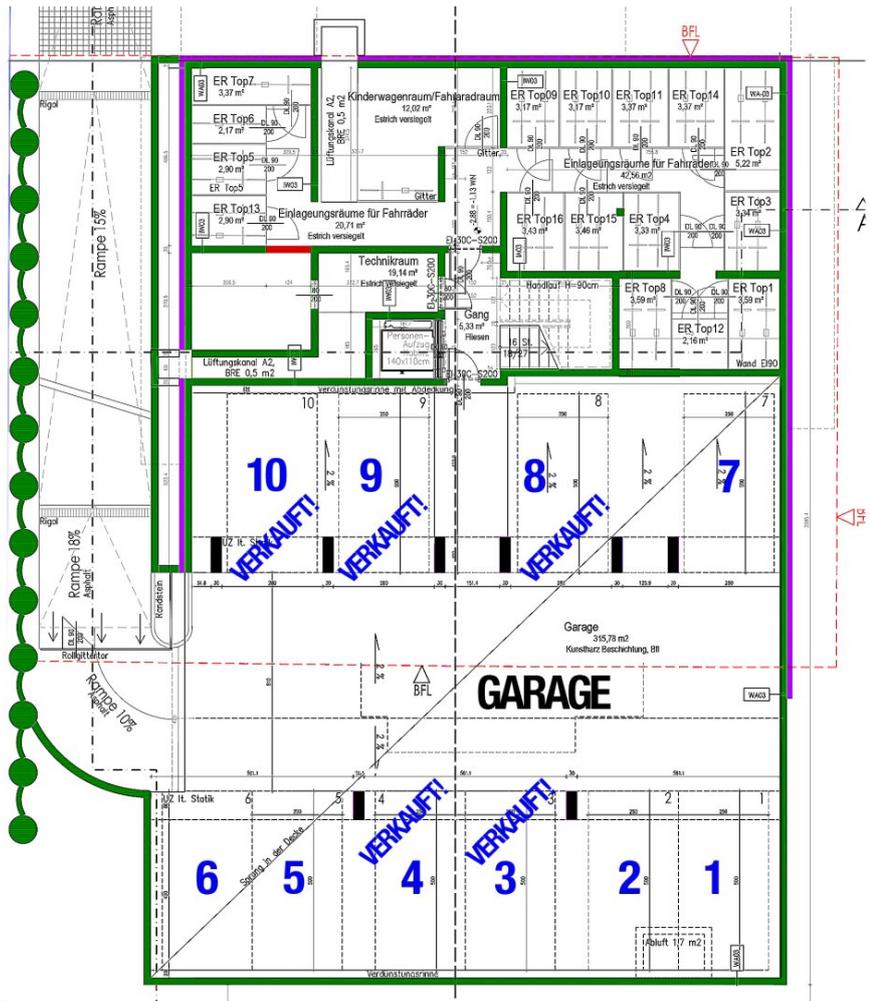
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standardklima)

Referenzwert	Ergebnisse	Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,SK} = 43.775 kWh/a	HWB _{ref,SK} = 28,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 41.880 kWh/a	HWB _{SK} = 25,2 kWh/m ² a
Wärmesommerbedarf	Q _{W,SK} = 16.568 kWh/a	WWBS = 12,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,SK} = 24.820 kWh/a	HEBS = 18,8 kWh/m ² a
Energieaufwand für Warmwasser	Q _{WW,SK} = 37.814 kWh/a	WWWS = 22,8 kWh/m ² a
Energieaufwand für Raumheizung	Q _{RH,SK} = 61.980 kWh/a	EEBS = 38,8 kWh/m ² a
Energieaufwand für Hotem	Q _{H,SK} = 99.527 kWh/a	PEBS = 60,0 kWh/m ² a
Hauchbrennstoffbedarf	Q _{H,SK} = 62.708 kWh/a	PEBS _{opt} = 37,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{P,SK} = 37.257 kWh/a	PEBS _{opt,SK} = 22,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{P,SK} = 13.865 kWh/a	CO _{2,ref,SK} = 8,4 kg/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{P,SK} = 23.392 kWh/a	CO _{2,SK} = 6,0 kg/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,SK} = 9 kWh/a	f _{ges,SK} = 0,83
Äquivalenter Energieeffizienz-Faktor	Q _{CO₂,SK} = 9 kWh/a	PVEffizienzfaktor = 0,8 kWh/m ² a



Unter der Annahme eines normierten Baustandards, die oben angegebenen Werte sind unter Standardklima (SK) Bedingungen zu verstehen.





Objektbeschreibung

- **PROJEKT:**

In der Nähe der **U2-Station „Aspernstraße“** wurden **16 topmoderne Neubauwohnungen mit großzügigen Außenflächen (Terrassen/Balkone/Gärten) sowie 10 Tiefgaragen-Stellplätzen** errichtet und stehen ab sofort zum Verkauf.

Im Vergleich zu vielen Projekten, die sich noch **im Bau** befinden oder bei denen man bereits in der **Planungsphase** kauft und einen **Bezugstermin erst in 12 bis 24 Monaten** erwarten kann, **sind diese Wohnungen bereits bezugsfertig (einige Käufer sind bereits eingezogen).**

Man sieht hier, was man kauft – und spart dadurch **Zeit, Geld und Nerven.**

Die Frage „und was, wenn ...?“ erübrigt sich, da das **Projekt bereits abgeschlossen ist und dem Käufer damit volle Sicherheit bietet.**

Die **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** sind so konzipiert, dass sie **weder zu groß (und damit zu teuer) sind, noch zu klein wirken** – vielmehr bieten sie **ausreichend Platz und gleichzeitig großzügige Außenflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten.**

Damit finden **Eigennutzer ein gemütliches Zuhause** und **Anleger eine perfekte Geldanlage (kaufen und vermieten), die durch die U2 "Aspernstraße"** zahlreiche Wohnungssuchende anzieht – insbesondere aus dem **Donauspital-Umfeld** und der **UNI-Campus-Klientel.**

Das Gebäude (**Baujahr 2024/25**) überzeugt durch **hochwertige Ausstattung, modernes Design und zeitgemäße Technik**, die **höchsten Wohnkomfort** garantieren.

- **TOP-LAGE MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR:**

Die **U2 Aspernstraße** ist in nur **2–3 Minuten zu Fuß** erreichbar, das **Klinikum Donaustadt** und der **Campus Donaustadt** nur **eine Station entfernt (3 Min. Fahrzeit)** bzw. **10 Minuten zu Fuß.**

Ideal für **Eigennutzer**, die **umweltfreundlich und ohne Stau mit den Öffis unterwegs** sind, sowie für **Investoren**, die von **hoher Mietnachfrage durch Studierende und medizinisches Personal** profitieren möchten.

- **WOHNUNGEN:**

GARTENWOHNUNGEN:

- TOP 1: Verkauft!
- TOP 2: Verkauft!
- TOP 3: Verkauft!

- TOP 4: Verkauft!

1. STOCK:

- TOP 5: Verkauft!
- **TOP 6: ca. 47,50 m² (2 Zimmer) + Balkon ca. 7,57 m², Kaufpreis: EUR 329.000**
- TOP 7: Verkauft!

- TOP 8: Verkauft!
- TOP 9: Verkauft!

1. DACHGESCHOSS:

- **TOP 10: ca. 45,35 m² (2 Zimmer) + Balkon ca. 11,45 m² + Terrasse ca. 7,08 m², Verkauft!**
- **TOP 11: ca. 44,60 m² (2 Zimmer) + Balkon ca. 7,57 m² + Terrasse ca. 4,50 m², Kaufpreis: EUR 279.000**

- TOP 12: Verkauft!

- TOP 13: Verkauft!
- TOP 14: Verkauft!

2. DACHGESCHOSS:

- TOP 15: ca. 76,32 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9 m², Kaufpreis: EUR 499.000
- **TOP 16: ca. 85 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 11 m², Kaufpreis: EUR 549.000**

- **EIGENNUTZER/ANLEGER:**

Die angegebenen Kaufpreise gelten für Eigennutzer. Anlegerpreise sind ebenfalls verfügbar!

- **TIEFGARAGENPLÄTZE:**

Haben Sie genug von **Schmutz und Kratzern** durch **Straßenparken**?

Wir haben die perfekte Lösung für Sie: **10 PKW-Stellplätze** stehen Ihnen optional (Gegen Aufpreis) zur Verfügung.

- PKW-Tiefgaragenplatz 1: EUR 30.000
- PKW-Tiefgaragenplatz 2: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 3: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 4: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 5: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 6: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 7: EUR 30.000
- PKW-Tiefgaragenplatz 8: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 9: Verkauft!
- PKW-Tiefgaragenplatz 10: Verkauft!

- **SYMBIOSE AUS KOMFORT UND LUXUS:**

Für ein gemütliches Raumklima sorgt eine **Fußbodenheizung**, welche von einer effizienten **Luft/Wasser-Wärmepumpe** versorgt wird.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören **Eichenparkettböden**, Vorbereitung für **Klimaanlage**, **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung** und mit **integriertem Sonnenschutz**.

**NEU! ++ ERSTBEZUG NÄHE U2 ASPERNSTRASSE ++16 MODERNE
NEUBAUWOHNUNGEN ++KLINIKUM DONAUSTADT / CAMPUS DONAUSTADT ++ ++ 10
TIEFGARAGENPLÄTZEN ++ 1220 WIEN**

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.