

**• NEU! • ERSTBEZUG • U2 ASPERNSTRASSE • 2-3
ZIMMER NEUBAUWOHNUNGEN • GARTEN / BALKON /
TERRASSE • TIEFGARAGENPLÄTZE • KLINIKUM
DONAUSTADT / CAMPUS DONAUSTADT • 1220 WIEN •**



Objektnummer: 28282

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,20 m²
Gesamtfläche:	96,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

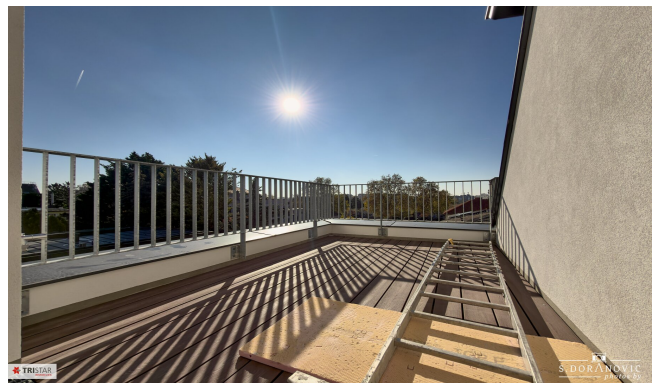
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

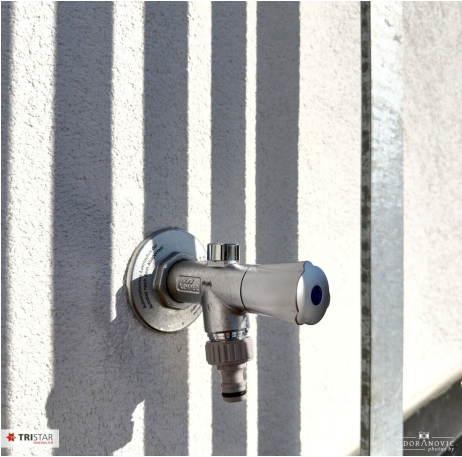
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien





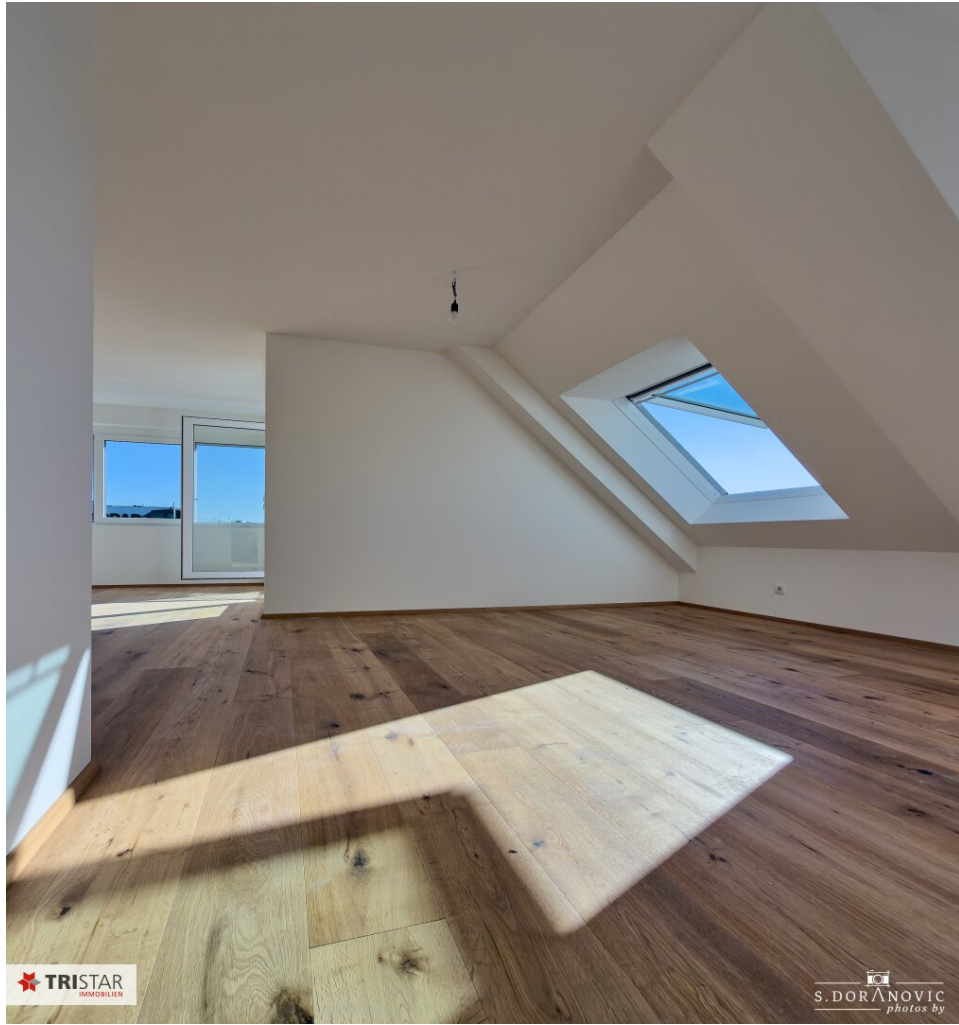








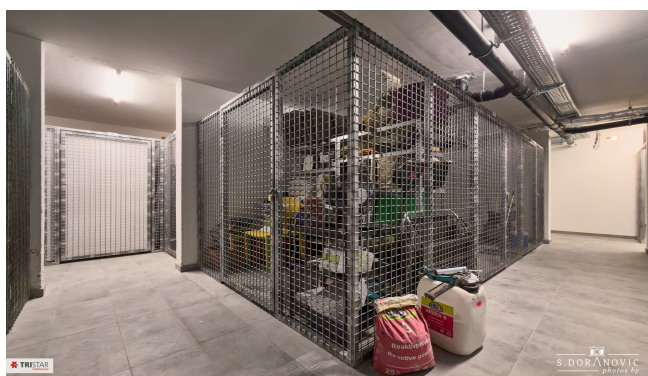
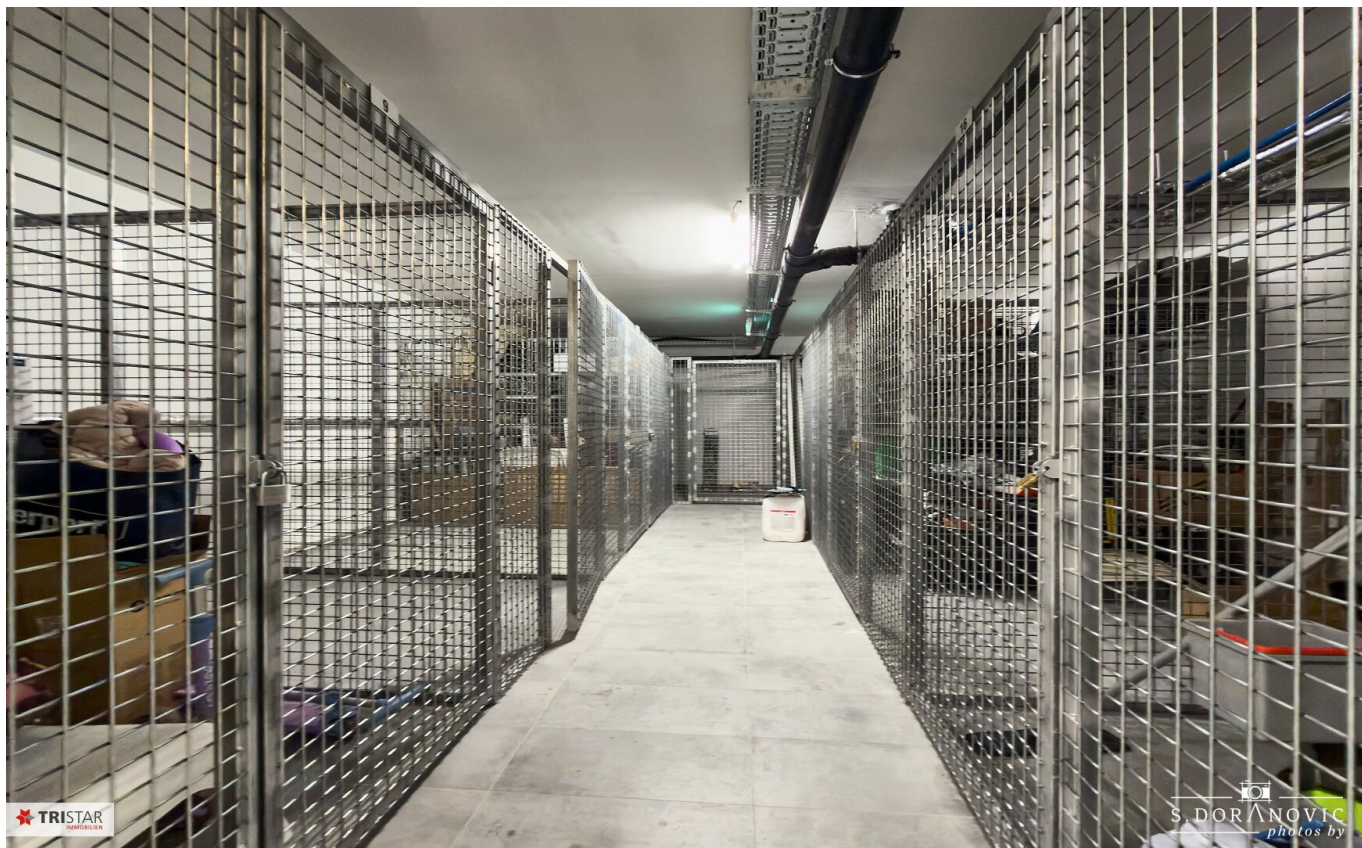




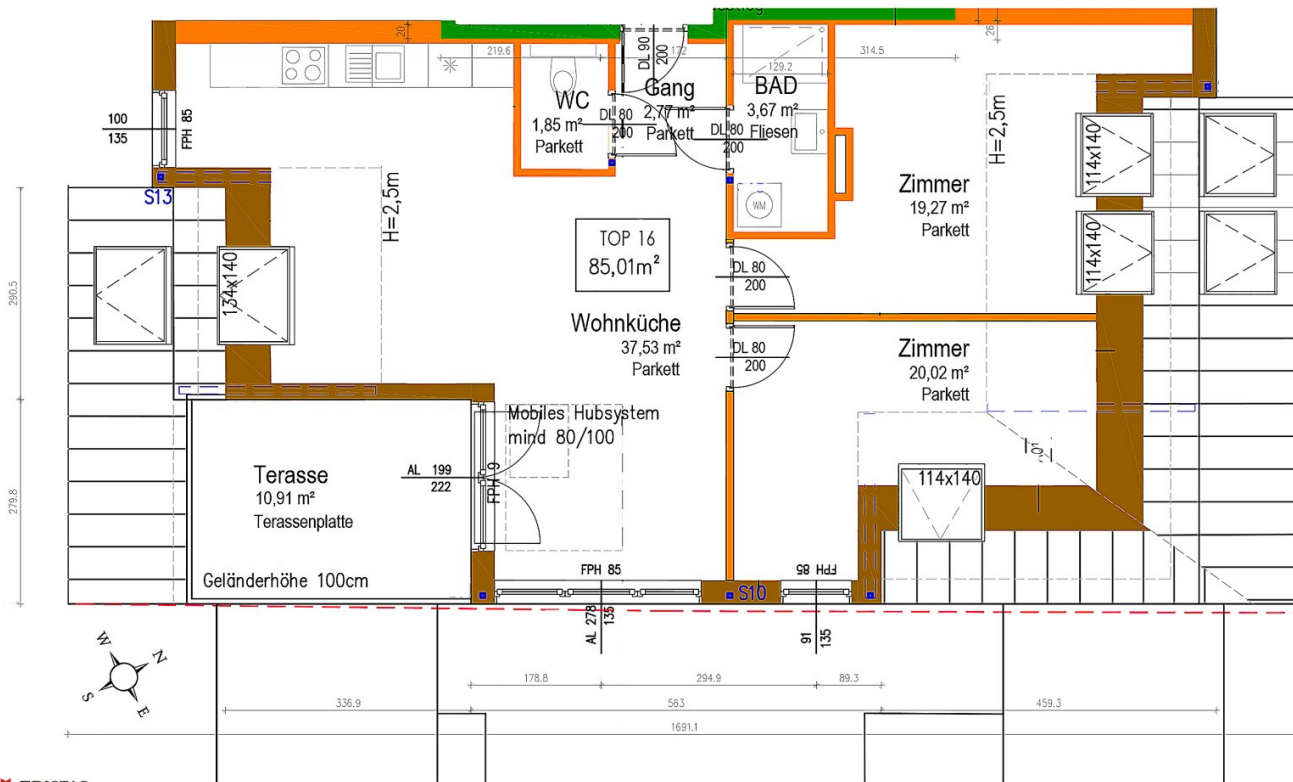














Objektbeschreibung

- **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.

- **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.

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.

-

- **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: Verkauft!
- TOP 11: Verkauft!
- 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-Tiefgaragenplatz10: 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**.

- **HINWEIS:**

Die **Möblierung** auf einzelnen Bildern wurde mittels **KI** (künstlicher Intelligenz) generiert und **dient ausschließlich der Veranschaulichung**.

- **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

• NEU! • ERSTBEZUG • U2 ASPERNSTRASSE • 2–3 ZIMMER NEUBAUWOHNUNGEN • GARTEN / BALKON / TERRASSE • TIEFGARAGENPLÄTZE • KLINIKUM DONAUSTADT / CAMPUS DONAUSTADT • 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.