

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



**Objektnummer: 28281**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 676 90

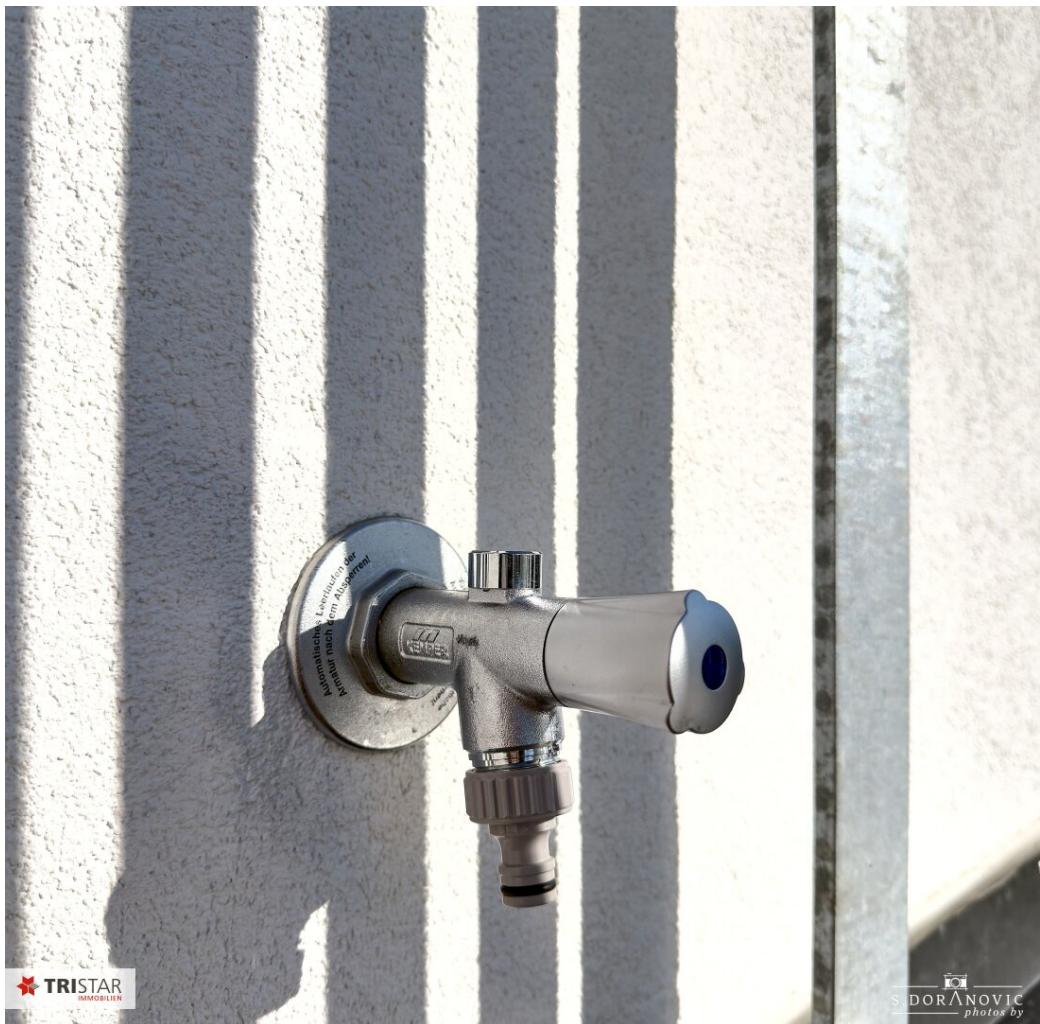
Gerne stehe  
Verfügung.

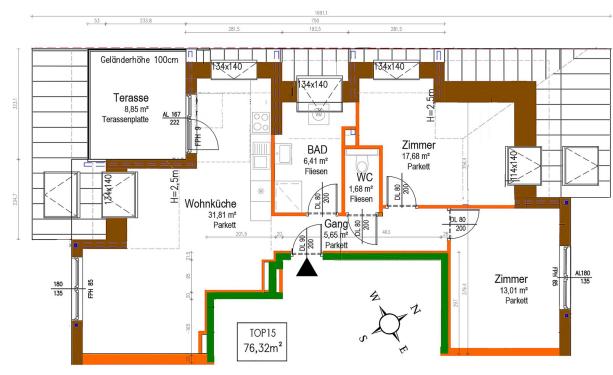
3

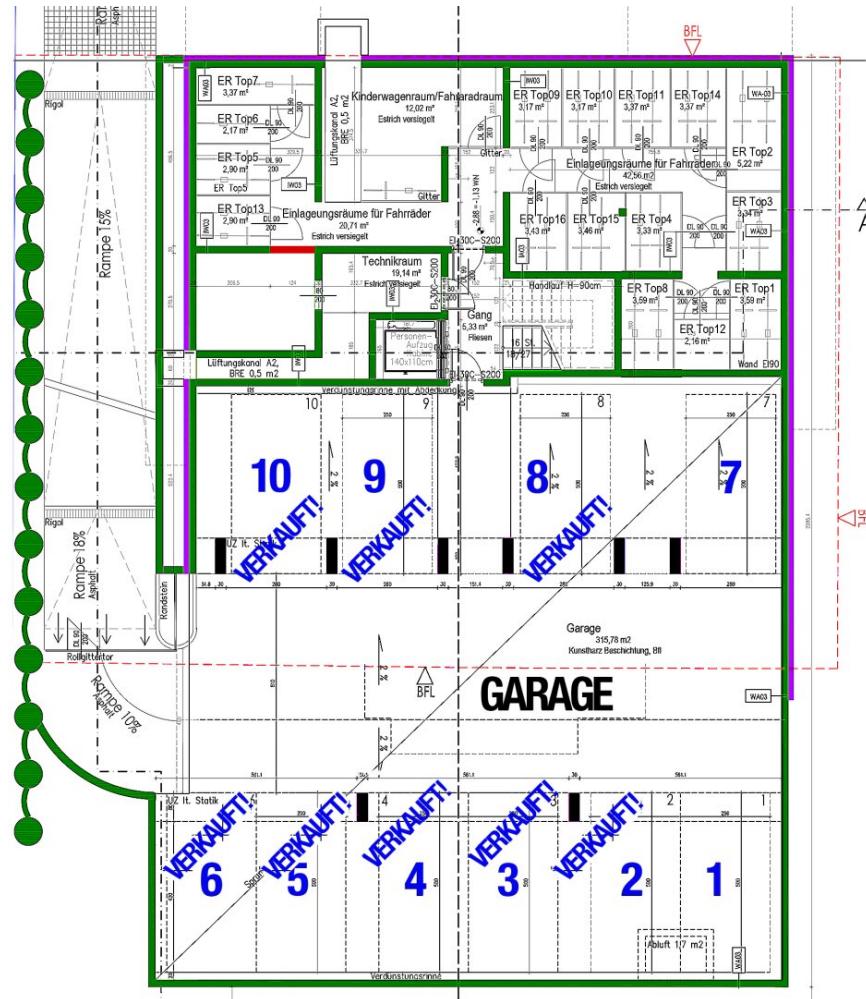
 TRISTAR  
IMMOBILIEN

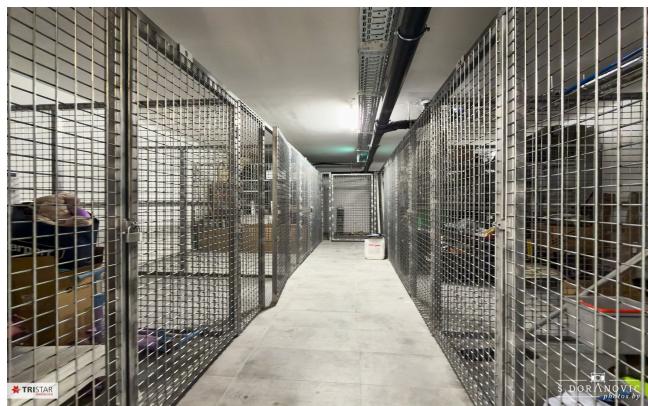
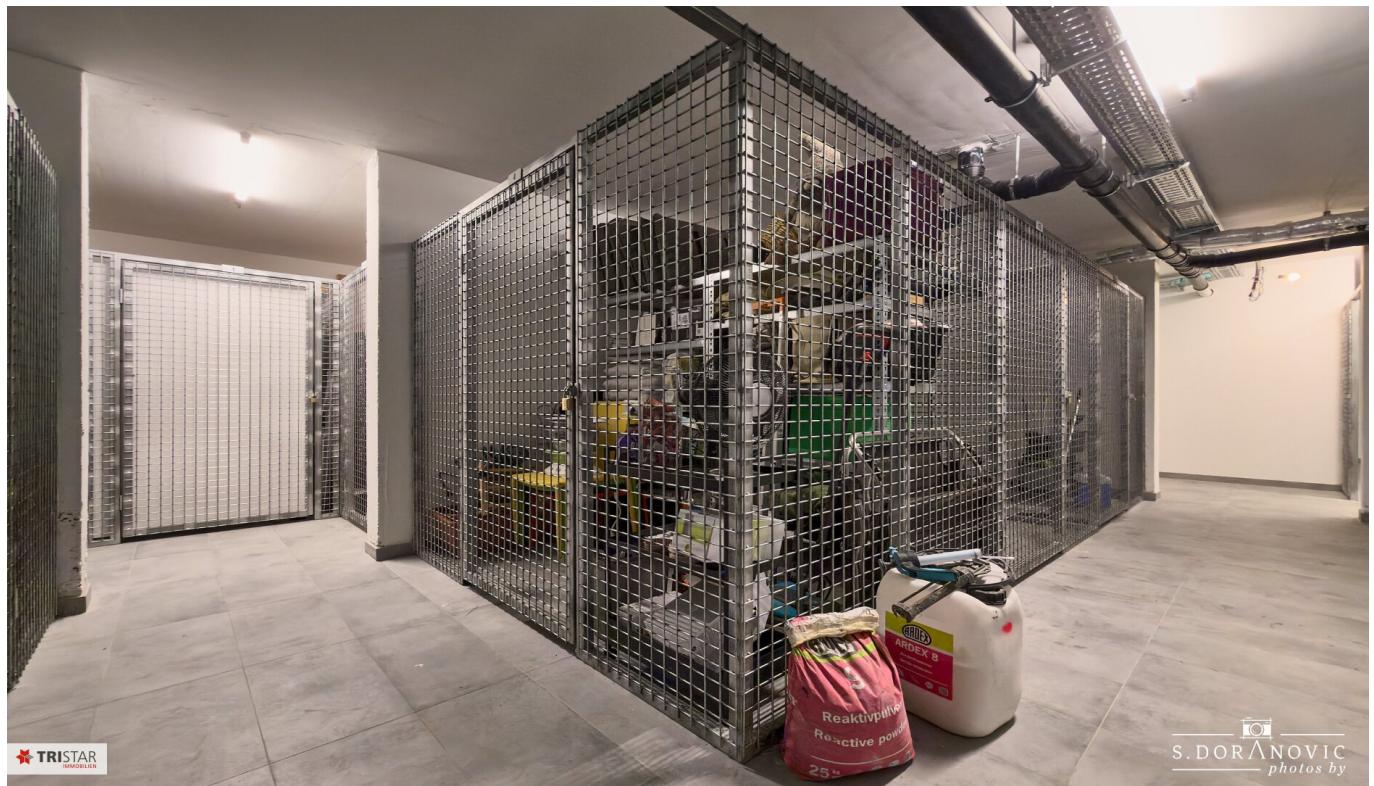
 S. DORANOVIC  
photos by

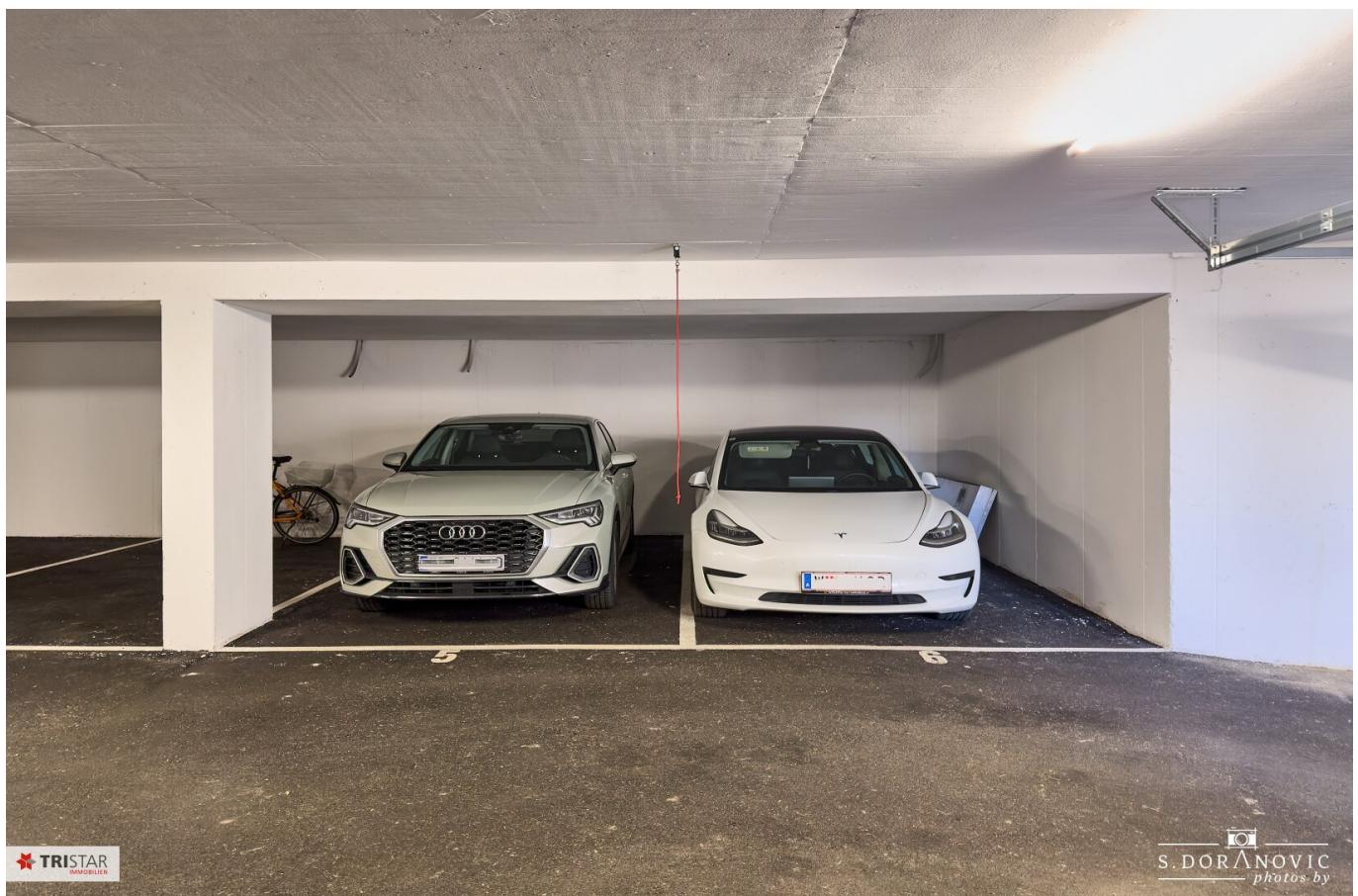








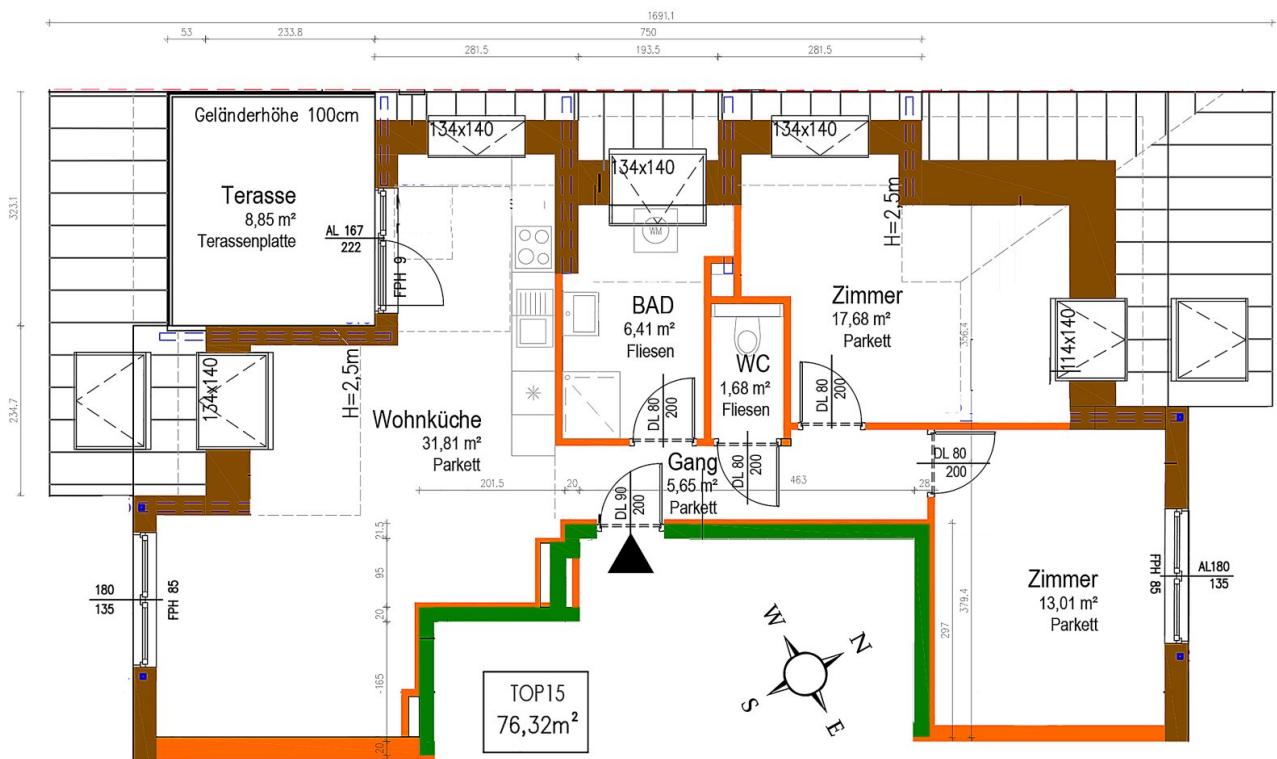


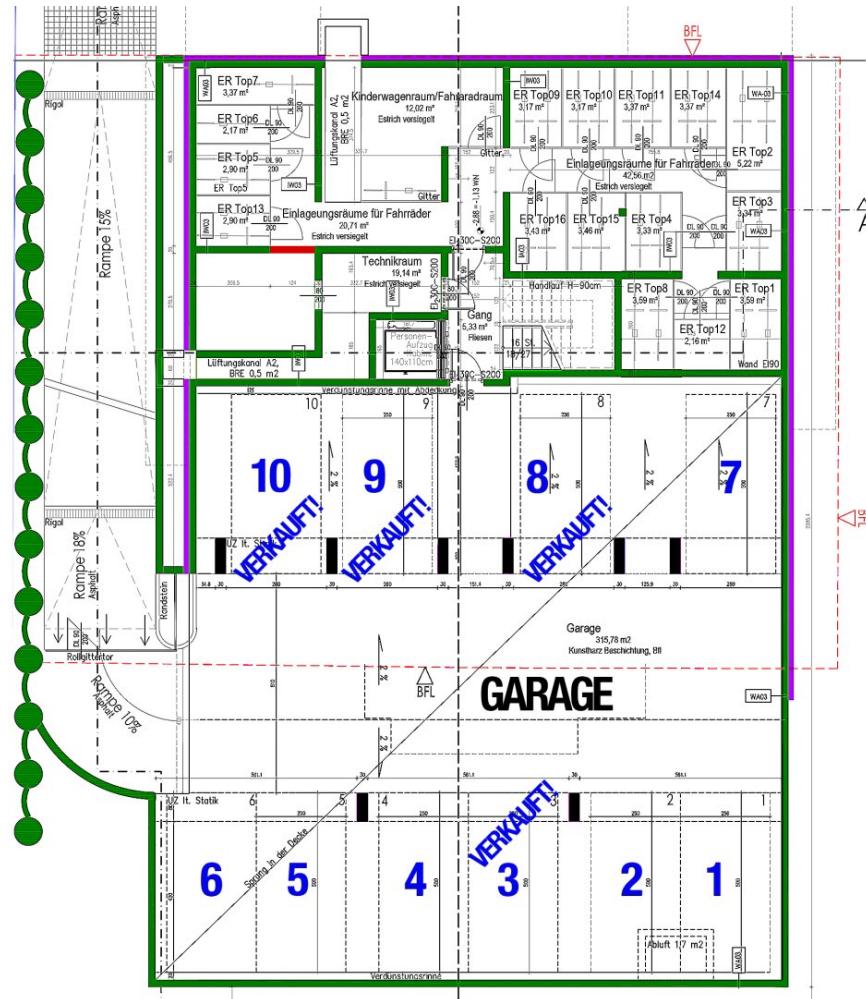




 TRISTAR  
IMMOBILIEN

S.DORANOVIC  
photos by





# 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 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + Balkon ca. 7,57 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: EUR 499.000**
  - **TOP 16: ca. 85 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 11 m<sup>2</sup>, 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.