

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung | Hochwertiges  
Neubauprojekt in ruhiger Lage**



**RE/MAX**

Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_1245**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	849.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## **Das exklusive Neubauprojekt nahe des Nationalparks Donau-Auen-Lobau lädt zum Entspannen ein**

Dieses neu errichtete Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohnungen auf Eigengrund besticht durch bestens durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien sowie exklusive Ausstattung. Die Wohnungen sind bereits schlüsselfertig und können somit auch kurzfristig bezogen werden.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Freifläche und sind dank der großen Glasflächen lichtdurchflutet. Temperiert werden die Wohneinheiten mittels einer Fußbodenheizung, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen und effizienten Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine Deckenkühlung in allen Zimmern. Elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung gehören ebenso zur Grundausstattung. Eine Photovoltaikanlage sorgt zusätzlich für die Energiegewinnung für Allgemeinbereiche. Auch die Gestaltung der Badezimmer lässt keine Wünsche offen - hier wurden exklusive Sanitärausstattung sowie zeitlos elegante Materialien verbaut. Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Einlagerungsraum im Untergeschoss zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Verfügung, welche separat erworben werden können.

### **Wohnung Top 1.07**

Diese sehr großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock verfügt insgesamt über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Ihnen stehen eine große Wohnküche, drei weitere Zimmer sowie zwei Badezimmer zur Verfügung. Die aus der Wohnküche zugängliche Terrasse mit anschließendem Balkon ist südlich ausgerichtet und bietet bei Schönwetter die Möglichkeit, den Wohnbereich nach draußen zu erweitern. Beide Badezimmer sind geräumig und verfügen über eine Badewanne. In dem größeren Bad steht Ihnen zudem eine Dusche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bei dieser Wohnung ist die hochwertige Markenküche mit Geräten der Firma Miele, welche im Kaufpreis bereits inkludiert ist.

### **Die idyllische und ruhige Lage in Aspern ist gekennzeichnet vor allem durch die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau.**

Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Natur liebt. Der weitläufige Nationalpark Donau-Auen-Lobau beginnt beinah vor Ihrer Haustür und lädt zum Wandern, Joggen oder Spazieren ein. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Darüber hinaus erreicht man mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten die Donauinsel, die wiederum vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein bietet. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den Buslinien 26A und 98A erreicht man schnell die U2 Haltestelle

Aspernstraße. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5km Entfernung befinden sich Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 849.900,-**

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.71

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeff

izienz: