

**Kurz vor Fertigstellung & 3 Jahr keine Heizkosten  
bezahlen: Neubau-Erstbezug mit Garten**



b3d\_aspangstrasse\_cam03-04

**Objektnummer: 1939/164217**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	60,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	510.600,00 €
Provisionsangabe:	

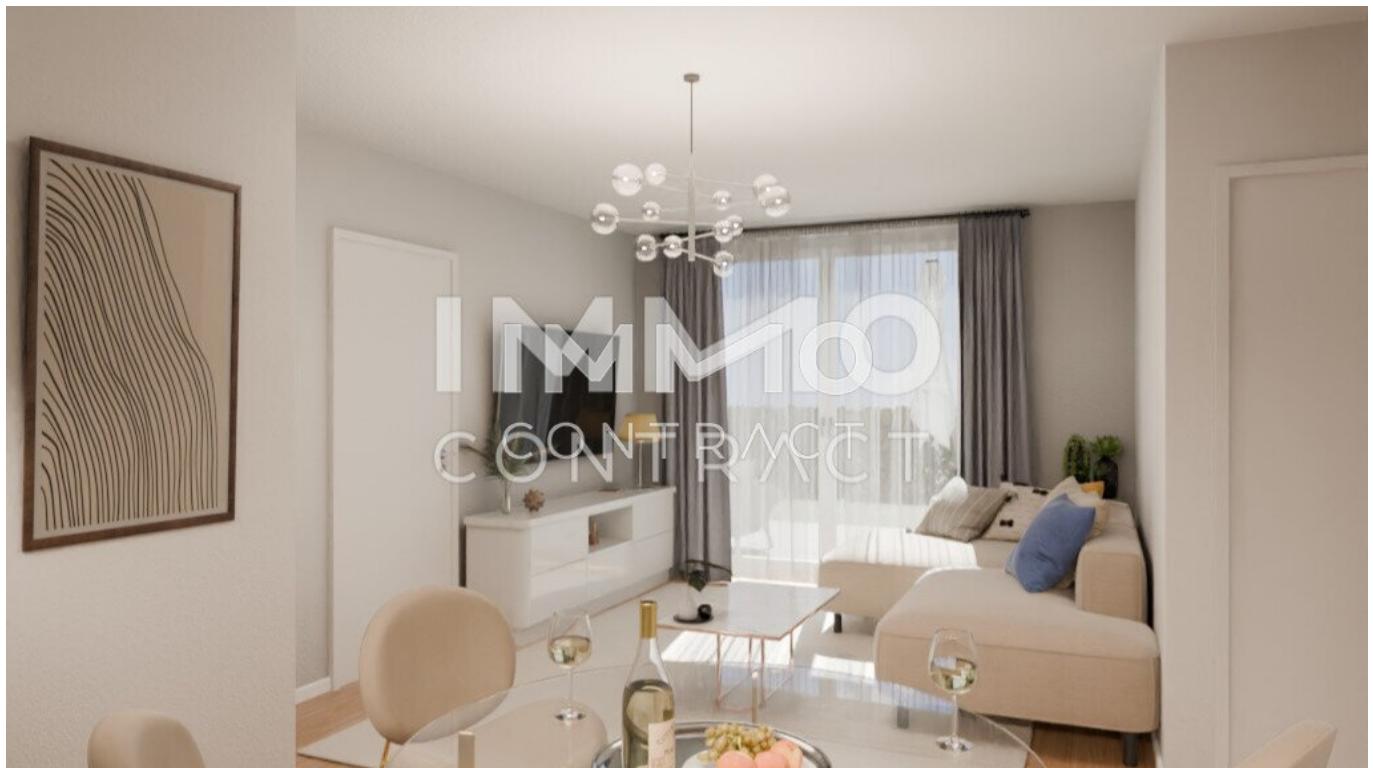
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



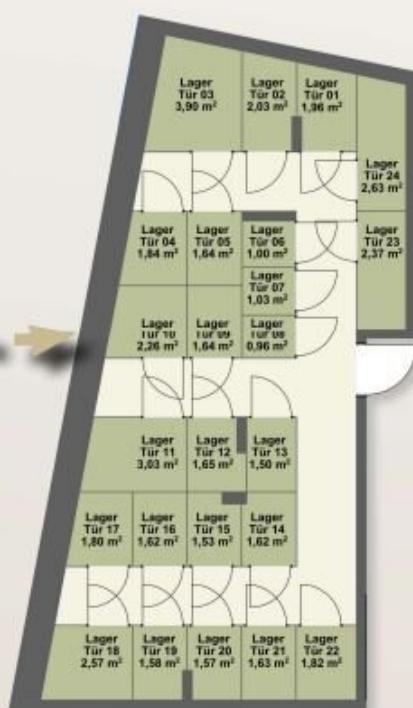








The logo for IMMO CONTRACT. It features the word 'IMMO' in large, bold, black letters at the top, with 'CONTRACT' in a smaller, black, sans-serif font below it. To the left of the main text, there is a small graphic of a house with a chimney. To the right, there is a stylized graphic of a building with a window. In the top left corner, there is a small box containing the text 'ZÄHLER RAJM' and a small arrow pointing right. Below the main text, there is a blue banner with the text 'GRUNDSTÜCK ZUR ASIENSTRASSE' in white. At the bottom, there is a blue banner with the text 'IMMO CONTRACT' in white.



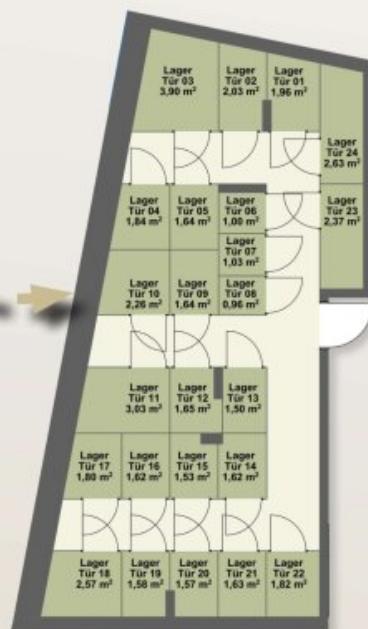
## ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN KELLERGESCHOSS



IMMO  
CONTRACT



# Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – und doch mitten in der Stadt!

Dieses Apartment vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohngefühl. Von jedem Raum aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den einladenden Eigengarten – Ihre persönliche Ruheoase mitten im 3. Bezirk.

## Projektübersicht

- ? 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 35 und 92 Quadratmeter
- ? Zwei bis vier Zimmer verfügbar
- ? Jede verfügbare Wohnung verfügt über eine Freifläche (Eigengarten, Balkon, Terrasse)
- ? Kinderwagen- und Fahrradraum, Einlagerungsräume
- ? Fertigstellung April 2026

## Ausstattungshighlights

- ? Hochmoderne Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung
- ? Zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage
- ? 3-Scheiben- oder 4-Scheibenwärmeschutzverglasung, Sonnenschutz
- ? Attraktive Parkettböden, großflächiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- ? Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen (Grohe, Villeroy & Boch)
- ? Einbruchshemmende Türen, Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem
- ? Die Verkäuferin übernimmt drei Jahre lang die Heizkosten!

Der korrespondierende Anlegerpreis beträgt EUR 459.540,- zzgl. 20 % USt.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <350m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <600m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <275m

Universität <425m

Höhere Schule <575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <150m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <800m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap