

## **Sichern Sie sich Ihr Traumdomizil in Toplage - Nähe U2 Station Aspern!**



**Objektnummer: 72922**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspernstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	75,60 €
Heizkosten:	5,40 €
USt.:	8,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH







## Top 11 | 1.OG

Wohnfläche **56,50 m<sup>2</sup>**  
Balkon **9,08 m<sup>2</sup>**

Übersicht 1. Obergeschoss



Exklusiver Verkauf durch

**Realtrade Immobilienvermittlung**

living@asperneck.at

www.asperneck.at

Ein Projekt der

**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPPE



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Mäßiglich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2024



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit einer erstklassigen öffentlichen Anbindung! Hier treffen Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort aufeinander.

Dieses exklusive Wohnbauprojekt erwartet Sie auf einem einmaligen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Eigentumswohnungen, welche sich auf zwei Bauteile verteilen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m<sup>2</sup> erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf eine behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Tägliche Nahversorger erleichtern Ihren Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erleben Sie Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier erleben Sie eine harmonische Verbindung zur Natur.

Das Projekt im Überblick:

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m<sup>2</sup> Wohnflächen
- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:
  - HWB: 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,80; Klasse A

Eine hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen, Geberit

- 3-Scheiben Isolierverglasung

Öffentliche Anbindung im Detail:

- U2 Station Aspernstraße
- Busstationen: 26A, 84A, 93A, 97A, 98A, N84,

Betriebskosten: 1,85€ netto/Nutzwert; Reparaturrücklage: 0,25€/Nutzwert.

Der Bauteil in der Mühlhausergasse 5 wurde auf einem Baurechtgrund gebaut. Dadurch ist von den Eigentümern der Wohnungen ein Baurechtzins in Höhe von 1,16€/Nutzwert monatlich zu zahlen.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumdomizil und profitieren Sie von einer erstklassigen Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Bereits Bezugsfertig  
3% Kundenprovision

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap