

**bezugsfertige moderne 2 Zimmer Neubauwohnung mit  
Balkon (provisionsfrei)**



**Objektnummer: 17987**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspernstraße 105
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,86 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:	327.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535 01 13 42  
H +43 664 886 16 966

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







## Top 09 | 1.OG

Wohnfläche **58,86 m<sup>2</sup>**  
 Balkon **4,70 m<sup>2</sup>**

Übersicht 1. Obergeschoss



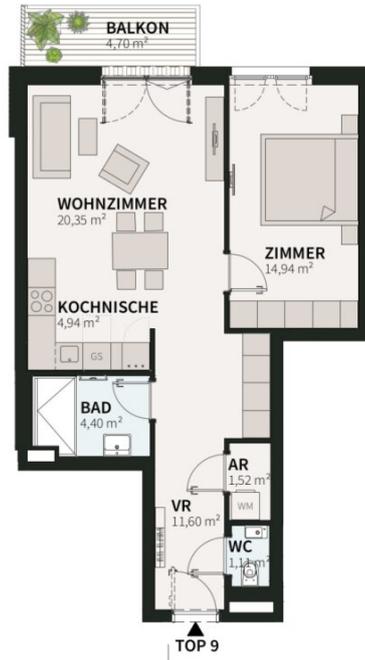
Exklusiver Verkauf durch

**Realtrade Immobilienvermittlung**

living@asperneck.at

www.asperneck.at

Ein Projekt der



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 5  
 Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021

## Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Grünruhelage entsteht das **Wohnprojekt Asperneck**. Die insgesamt **72 Eigentumswohnungen** mit zwei oder drei Zimmern verteilen sich auf zwei Häuser. Der attraktive Neubau auf dem Eckgrundstück Aspernstraße/Mühlhausergasse besticht durch moderne Architektur, wohldurchdachte Grundrisse und großzügige Freiflächen. Das zeitgenössische Ensemble passt sich perfekt in die Umgebung ein und bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern **modernen Wohnkomfort** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**.

### Eckdaten

- 72 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Aufgeteilt auf 2 Häuser: Aspernstraße 105 (auf Eigengrund) & Mühlhausergasse 5 (auf Baurechtsgrund)
- 2- und 3-Zimmer Wohnungen von ca. 35m<sup>2</sup> bis 79m<sup>2</sup>
- Eigengärten, Balkone und Terrassen
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Hervorragende Infrastruktur
- Moderner Wohnkomfort
- Hauseigene Tiefgarage
- In weniger als 25 min in der Wiener City
- provisionsfrei direkt vom Bauträger

Mehr Infos unter [www.asperneck.at](http://www.asperneck.at) und [www.facebook.com/realtradeimmobilien](https://www.facebook.com/realtradeimmobilien)

## Ausstattung

Bei der Ausstattung des Wohnbauprojekts **Asperneck** wird besonderer Wert auf Qualität, modernes Design und Funktionalität gelegt. Eine ausgewogene Farbpalette sowie eine qualitativ hochwertige Materialauswahl bilden ein modernes und gleichzeitig zeitloses Designkonzept.

Die ebenmäßigen Eichenparkettböden in Naturoptik sorgen insbesondere in Verbindung mit der modernen Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und eine spürbare Lebendigkeit.

- Eichenparkettboden für dauerhafte Eleganz und höchsten Komfort
- Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima
- Großflächige Feinsteinzeugfliesen
- Sanitäranlagen höchster Qualität
- thermisch behandelte Lärche auf Terrassen und Balkonen
- Wasser und Stromanschluss auf den Balkonen und Terrassen
- Elektrische Außenrolläden im Dachgeschoß
- Elektro-KFZ-Ladestationen in der Tiefgarage auf Anfrage
- PKW Aufzug Aspernstraße 105
- HWB: Asp.: 28,38 kWh/ m<sup>2</sup>a (B) fGEE: 0,80 (A); Mhg.: 29,43 kWh/ m<sup>2</sup>a (B) fGEE: 0,79 (A)

**ANLEGERWOHNUNGEN:** Interessieren Sie sich für eine smarte Investition oder Vorsorge? Alle Wohnungen dieses Projekts eignen sich hervorragend als Anlegerwohnung. Die Top-Lage, die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie optimierte Grundrisse sind die Grundpfeiler einer erfolgreichen Vermietung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über die Möglichkeit der Anlage zu erfahren!

**ENERGIEAUSWEISVORLAGEGESETZ:** Das Projekt Asperneck schafft optimalen Komfort bei gleichzeitig niedrigem Energiebedarf. Die Gebäude erreichen einen Heizwärmebedarf: MHG: 29,43(B) fGEE: 0,79 (A); ASP: 28,38(B) fGEE: 0,80 (A). Energieausweise vom 06.05.2019.

**MONATLICHE BELASTUNGEN:** Die Betriebskosten werden nach dem Nutzwert der Wohnung im Nutzwertgutachten berechnet.

**KAUFBEDINGUNGEN:** Die gegenständlichen Wohneinheiten werden schlüsselfertig zum Kauf angeboten. Im Zuge der Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt die Grundbucheintragung.

**KAUFPREISE:** siehe Preisliste, ein Garagenplatz kann in der hauseigenen Tiefgarage separat erworben werden

**NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG:** 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch RA Mag. Stefan Oberlojer (Kanzlei am Kai), 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 31/1/6c: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten.

**INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:** Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur *Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!* Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung. Schließlich handelt es sich gerade bei einem Immobilienerwerb um eine langfristige Investition – auf einen leistungsstarken Partner sollte nicht verzichtet werden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <450m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <275m

Universität <2.200m

Höhere Schule <2.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <2.775m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <500m

Post <475m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap