

**Leben auf zwei Ebenen – Ihre Traum-Maisonette mit  
Galerie und sonnigen Freiflächen**



 **BERO**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 8311/355**

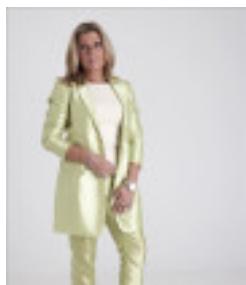
**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Asperner Heldenplatz 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

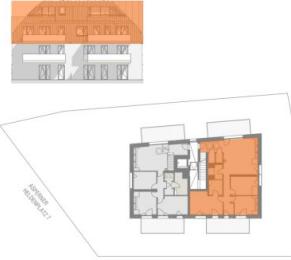
## Ihr Ansprechpartner



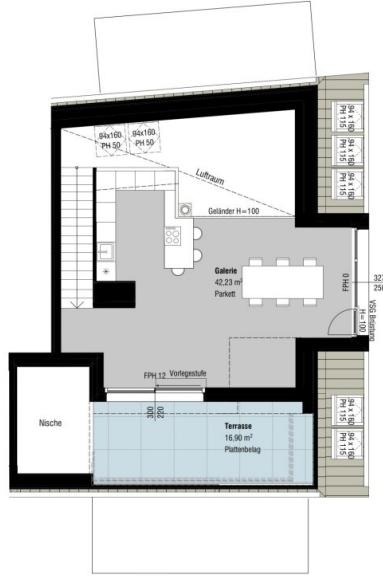
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien





## Dachgeschoß



Galerie

The logo for BERO IMMOBILIEN features a stylized 'B' composed of vertical bars of varying heights, enclosed within a circular arc.

- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
  - In den Plänen vorhandene Abmessungen sind Raumhöhen und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
  - Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

Tür 8   BPL 3	
Wohnnutzfläche	138,19 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,90 m <sup>2</sup>
Balken	39,22 m <sup>2</sup>

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 1, 2, 5, and 10. Below the scale, the text "Maßstab 1:100 bei Ausdruck auf A3" is centered.



Untergeschoss

# Objektbeschreibung

## Willkommen im „Löwenzahn & Espenlaub“

Unter dem Projektnamen „**Löwenzahn & Espenlaub**“ entstehen **acht hochwertig geplante Eigentumswohnungen**, die modernes und nachhaltiges Wohnen mit urbanem Anspruch vereinen. **Die Wohnflächen** reichen von kompakten **39 m<sup>2</sup>** bis zu großzügigen **138 m<sup>2</sup>** – ideal für Singles, Paare und Familien.

**Jede Wohnung** verfügt über eine **private Freifläche** wie **Balkon, Terrasse oder Garten**. Zusätzlich stehen **gemeinschaftliche Grünbereiche** und **Urban-Gardening-Flächen** zur Verfügung.

### Es stehen folgende Immobilien zur Auswahl

- zwei 2-Zimmer-Wohnungen
- vier 3-Zimmer-Wohnungen
- zwei exklusive 4-Zimmer-Maisonetten mit Galerieebene

**Das Projekt** wird als **Niedrigenergiehaus mit ÖGNI-Gold-Zertifizierung** umgesetzt und bietet **modernste Technik** wie **Luftwärmepumpen, Photovoltaik und Fußbodenheizung**.

### Lage des Wohnprojekts

Der traditionsreiche Stadtteil Aspern verbindet urbane Entwicklung mit historisch gewachsenem Umfeld.

Der **Asperner Heldenplatz** bildet dabei **das lebendige Zentrum**: ein historisch geprägter Platz, der heute mit seinem beliebten Bauernmarkt, Cafés, Nahversorgern und dem angrenzenden Schulcampus zu einem Treffpunkt für Bewohner geworden ist.

## Wer errichtet das „Löwenzahn & Espenlaub“

Dieser österreichische Bauträger ist ein angesehener Projektentwickler, der sich auf nachhaltige und wertorientierte Wohnbauprojekte spezialisiert hat. Bereits über 1.600 neue Wohnungen wurden erfolgreich realisiert – die allesamt innerhalb kurzer Zeit abverkauft wurden. Das Unternehmen ist bereits mehrfach ausgezeichnet. Zudem ist das Unternehmen Mitglied bei bedeutenden Verbänden wie ÖGNI, ÖVI, VÖPE, was für verbindliche Qualitätsstandards steht.

Käuferinnen und Käufer profitieren von unserer gemeinsamen Erfahrung, Sicherheit und einem reibungslosen Ablauf – von der ersten Beratung bis hin zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie!

Gerne laden wir Sie zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch in unser Büro ein, um all Ihre Fragen und die weitere Vorgehensweise zu dem Wohnprojekt „Löwenzahn & Espenlaub“ im Detail mit Ihnen besprechen zu können. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

### Ausstattung & Besonderheiten

2. Hochwertige Architektur und moderne Grundrisse

4. Nachhaltiges Energiekonzept

6. Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Unterstützung der Stromversorgung der Allgemeinbereiche.

8. Heizung und Warmwasser erfolgt mittels Luft-Wärmepumpen

10. Fußbodenheizung für behagliches Wohnen

12. Kühlung über die Fußbodenheizung- Eine Temperierung kann im Sommer über diese erfolgen

14. Vorbereitung für eine Klimaanlage bei allen Wohnungen (Leitungen, Einreichung, ohne Endgeräte). Diese Wohnungen können gegen Aufpreis mit einer Klimaanlage ausgestattet werden

16. Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht

18. **Kunststoff- ALU Fenster-** 3 Scheiben Isolierverglasung
20. **Im EG:** elektrisch bedienbarer Außenrollläden mit Aushebesperriegel
22. **In den OG:** elektrisch bedienbare Außenraffstores
24. **Im DG:** elektrisch bedienbare Außenrollläden (Solar)
26. **Scheucher-Parkett** Eiche
28. **Sanitärräume-** Feinsteinzeug 60x 60 cm
30. Terrasse und Eigengarten als erweiterter Wohnraum
32. **Sicherheitstüren** einbruchhemmend, Widerstandsklasse WK3
34. **Gemeinschaftliche Grünflächen**
36. **Urban-Gardening-Flächen**
38. **Tiefgarage** mit 11 Stellplätzen
40. **Möglichkeit zur Nachrüstung auf E-Tankstellen.** Die Leerverrohrungen werden ausgeführt.
42. Jeder Wohnung ist im UG **ein Einlagerungsraum zugeordnet**
44. **Medienversorgung über A1,** Verkabelung im Wohnbereich, Leerverrohrung in den Zimmern.

## **4 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse und geräumigem Balkon**

### **Top 8**

#### **Erste Ebene – Dachgeschoss**

**Der großzügige Eingangsbereich** führt direkt in das **Wohnzimmer**, das mit seiner Offenheit, Helligkeit und dem **direkten Zugang zum Balkon** überzeugt. **Große Fensterflächen** sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

**Die drei Schlafzimmer sind perfekt angeordnet:**

Das **Masterzimmer** mit bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten.

Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel z.B. als Homeoffice genutzt werden.

**Auf dieser Ebene** befinden sich außerdem **zwei** modern ausgestattete **Badezimmer** sowie ein separates **WC**. Die großzügige **Garderobe** und der praktische **Abstellraum** schaffen zusätzlichen Stauraum. Von dieser Ebene aus gelangen Sie auf **zwei Balkone**, die zum Verweilen einladen.

#### **Zweite Ebene – Galerieebene**

**Die obere Galerieebene ist das** Highlight dieser Maisonette. Der großzügige **Galerieraum** bietet Platz für einen repräsentativen Essbereich, einen Arbeitsbereich oder zusätzlichen Wohnraum. Dank der offenen Gestaltung und der Verbindung zum darunterliegenden Wohnbereich entsteht ein einzigartiges Raumgefühl.

**Von der Galerie** gelangen Sie **direkt auf die große Terrasse**, die perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Runden mit Familie und Freunden geeignet ist.

#### **Raumaufteilung**

#### **Erste Ebene – Dachgeschoss**

- Wohnzimmer: ca. 29,67 m<sup>2</sup> – Offener, heller Wohnbereich mit Balkonzugang
- Zimmer 1: ca. 17,02 m<sup>2</sup> – Masterzimmer mit viel Platz
- Zimmer 2: ca. 12,49 m<sup>2</sup> – Ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Zimmer 3: ca. 11,23 m<sup>2</sup> – Flexibel nutzbar
- Badezimmer ca. 1: 4,91 m<sup>2</sup> – Modernes Design mit Feinsteinzeug
- Badezimmer 2: ca. 3,86 m<sup>2</sup> – Ideal für Kinder oder Gäste
- Separates WC: ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Garderobe: ca. 6,07 m<sup>2</sup> – Viel Stauraum für Kleidung und Schuhe
- Abstellraum: ca. 1,50 m<sup>2</sup> – Praktisch für Haushaltsgeräte
- Vorräum: ca. 7,27 m<sup>2</sup>
- Balkon 1: ca. 15,13 m<sup>2</sup> – Sonnige Freifläche mit Aussicht
- Balkon 2: ca. 15,09 m<sup>2</sup> – Perfekt für entspannte Abende

## **Zweite Ebene – Galerieebene**

- Galerie: ca. 42,23 m<sup>2</sup> – Offene, repräsentative Ebene mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse: ca. 16,90 m<sup>2</sup> – Sonniger Rückzugsort für Outdoor-Living

**Ein Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage ist um € 34.900 dazu zu erwerben.

### **Lage, Infrastruktur & Freizeit**

Durch die Nähe zur Seestadt Aspern – einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas – gewinnt die Lage zusehends an Attraktivität. Moderne Infrastruktur, Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote entstehen im direkten Umfeld und machen Aspern zu einem der spannendsten Wohnstandorte Wiens.

Gleichzeitig ist der Stadtteil von Grünräumen umgeben: die Lobau, das Mühlwasser, die Neue Donau und der Badeteich Hirschstetten sind nur wenige Minuten entfernt und bieten Freizeit- und Erholungsraum von höchster Qualität. Die U2-Station Aspernstraße sowie Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt – in rund 15 Minuten erreichen Sie den ersten Bezirk.

### **Öffentlicher Verkehr**

- 2. U2 Aspernstraße
- 4. Straßenbahn 25
- 6. Buslinien 26A, 93A, 97A, 98A, N26, N91 – direkte Verbindung ins Stadtzentrum (ca. 15 Minuten).

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Banken sowie der Bauernmarkt am Siegesplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Bildung**

Kindergärten, Volksschule und Neue Mittelschule liegen direkt angrenzend.

## **Freizeitmöglichkeiten**

Rund um den Asperner Heldenplatz eröffnet sich ein vielfältiges Freizeitangebot. Denn die Lobau, dass Mühlwasser, die Neue Donau und der Badeteich Hirschstetten sind nur wenige Minuten entfernt. Von entspannten Spaziergängen in der Lobau über Radtouren entlang der Donauinsel bis hin zu Badeerlebnissen im Mühlwasser oder im Badeteich Hirschstetten. Sportanlagen, Spielplätze und Naherholungsgebiete machen den Standort ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Der **Astrid?Lindgren?Park** südlich des Heldenplatzes bietet **mit Spielplätzen, Sitzgelegenheiten** und einem Kriegerdenkmal **ruhige Oasen** mitten im Quartier. **Sowohl der Siegesplatz als auch der Heldenplatz stehen im Fokus von Stadtgestaltungsplänen**, die Begrünung, Verkehrsberuhigung und Aufenthaltsqualität in den Mittelpunkt stellen.

## **Hinweis & weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <525m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.350m

## **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <300m  
Universität <2.150m  
Höhere Schule <2.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <3.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <800m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <850m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap