

**„Am Heldenplatz – Wohnen im Herzen von Aspern“**



**Objektnummer: 8311/341**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Asperner Heldenplatz 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	138,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien





Hinweis: Bäume sind keine Erweiterung sondern werden tatsächlich gepflanzt.



- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumebeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abhängige Decken und Pöhlten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

Tür 1	
Wohnküche	80,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,53 m <sup>2</sup>
Garten	138,14 m <sup>2</sup>

0 1 2 5 10

Maßstab 1:100 bei Ausdruck auf A3



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
- insgesamt 8 Immobilien

Das Projekt wird als **Niedrigenergiehaus mit ÖGNI-Gold-Zertifizierung** umgesetzt und bietet **modernste Technik** wie **Erdwärme, Wasserwärmepumpen, Photovoltaik, Betonkernaktivierung 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 österreichischer 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** 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.

### **3 Zimmer Gartenwohnung**

#### **Top 1**

Diese Wohnung überzeugt durch eine klar strukturierte und funktionale Raumaufteilung.

**Im Eingangsbereich** befindet sich **ein praktisches Vorzimmer**, das direkten Zugang zu einem **Abstellraum** sowie zum **separaten WC** bietet. Von dort gelangt man in die **großzügige Wohnküche**, die dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und den **Mittelpunkt des Wohnens** darstellt. **Terrasse und Garten** schließen **direkt an den Wohnbereich an** und **erweitern den Wohnraum ins Freie**.

**Zwei Schlafzimmer** sind separat begehbar und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen.

**Das Badezimmer** ist modern ausgestattet und zentral zugänglich.

#### **Ausrichtung Balkon, Terrasse & Garten**

**Die großzügige Terrasse** sowie **der weitläufige Eigengarten** sind nach **Südwesten** ausgerichtet. Damit genießen Sie den ganzen Tag über Sonne und können die Nachmittags- und Abendstunden in einer besonders angenehmen Atmosphäre verbringen. Die Ausrichtung garantiert nicht nur Helligkeit und Wärme im Wohnbereich, sondern auch einen harmonischen Übergang zwischen Innenraum und Freifläche. Gerade für Gartenliebhaber und Familien bietet diese Lagequalität einen besonderen Mehrwert.

#### **Raumaufteilung**

- Wohnfläche: ca. 80,24 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche: ca. 30,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Terrasse: ca. 22,53 m<sup>2</sup>

- Garten: ca. 138,14 m<sup>2</sup>
- Modernes Bad & separates WC
- Abstellraum
- barrierefrei

Ideal für Familien, Gartenfreunde oder auch Homeoffice im Grünen. Hier können Sie ihre persönlichen Wohnträume perfekt umsetzen.

**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