

**Mehr Raum. Mehr Freiheit. Mehr Zuhause – exklusive
4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und Balkonen**



Objektnummer: 8311/354

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:	107,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



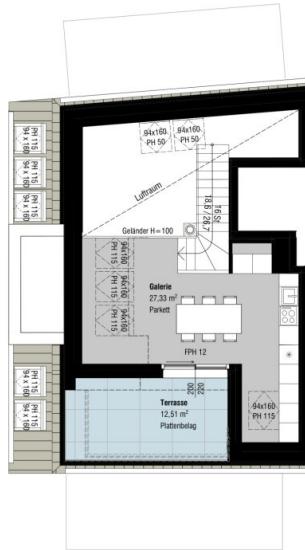
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien





Dachgeschoss



Galerie



- 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 Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Pöhlten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

Tür 7	
Wohnfläche	107.12 m²
Terrasse	12.51 m²
Balkon	30.23 m²

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 m²** bis zu großzügigen **138 m²** – 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

Top 7

Diese **außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung** erstreckt sich über **zwei Ebenen** und bietet höchsten Wohnkomfort, modernes Design und viel Raum für Individualität.

Großzügige Freiflächen – zwei Balkone, sowie **eine sonnige Terrasse** – schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das architektonische Highlight bildet die **offene Galerieebene mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse**. Diese Maisonette vereint das Gefühl von Freiheit, Privatsphäre und urbanem Lebensstil in einer der begehrtesten Lagen Asperns. Hier finden Familien, Paare und Individualisten ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Erste Ebene – Dachgeschoss

Bereits beim Betreten dieser Wohnung empfängt Sie **ein lichtdurchfluteter Wohnbereich**, der durch seine **offene Gestaltung** und den Zugang zum großen Balkon beeindruckt. **Drei gut geschnittene Schlafzimmer** bieten weiters viel Raum zur Entfaltung:

Das Masterzimmer überzeugt durch Helligkeit und Ruhe.

Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer.

Das dritte Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Homeoffice.

Ein **modern ausgestattetes Badezimmer**, separates WC, sowie ein kompakter Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Von dieser Ebene gelangen Sie auf **zwei großzügige Balkone mit herrlichem Ausblick** – ideal für entspanntes Frühstück, Sommerabende oder Urban Gardening.

Zweite Ebene – Galerieebene

Die obere Ebene ist das Herzstück dieser Maisonette und beeindruckt mit einer **offenen Galerie** – perfekt geeignet als repräsentativer zweiter Wohnbereich. Hier lassen die großen Fensterflächen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum ein großzügiges, luftiges Ambiente.

Direkt angrenzend liegt die große Terrasse, die sich perfekt für gesellige Abende oder ruhige Sonnenstunden eignet. **Die Galerieebene bietet außerdem viel Platz** für individuelle Einrichtungsideen und schafft eine ideale Verbindung zwischen modernem Wohnen und exklusivem Lebensgefühl.

Raumaufteilung

Erste Ebene – Dachgeschoss

- Wohnbereich: ca. 24,04 m² – Offener, heller Wohnbereich mit Balkonzugang
- Zimmer 1: ca. 13,36 m² – Ruhig gelegenes Masterzimmer
- Zimmer 2: ca. 13,18 m² – Ideal als Kinder- oder Gästezimmer
- Zimmer 3: ca. 10,13 m² – Perfekt als Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer
- Badezimmer: ca. 5,60 m² – Hochwertige Ausstattung mit Feinsteinzeug
- Separates WC: ca. 1,41 m²
- Abstellraum: ca. 1,41 m² – Praktischer Stauraum
- Vorräum: ca. 5,62 m²
- Balkon 1: ca. 15,13 m² – Sonnige Freifläche mit Weitblick
- Balkon 2: ca. 15,10 m² – Perfekt für entspannte Abende

Zweite Ebene – Galerieebene

- Galerie: ca. 27,33 m² – Offene, repräsentative Ebene mit flexibler Nutzung
- Terrasse: ca. 12,51 m² – Ruhiger Rückzugsort im Freien

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