

**Innen Cosy - Außen WOW! Kompakte Kleinwohnung mit  
großem Balkon! 2 Zimmer + Hochwertige Ausstattung +  
Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**



**Objektnummer: 287119**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Asperner Heldenplatz             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 39,11 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 47,11 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 232.050,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.925,71 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

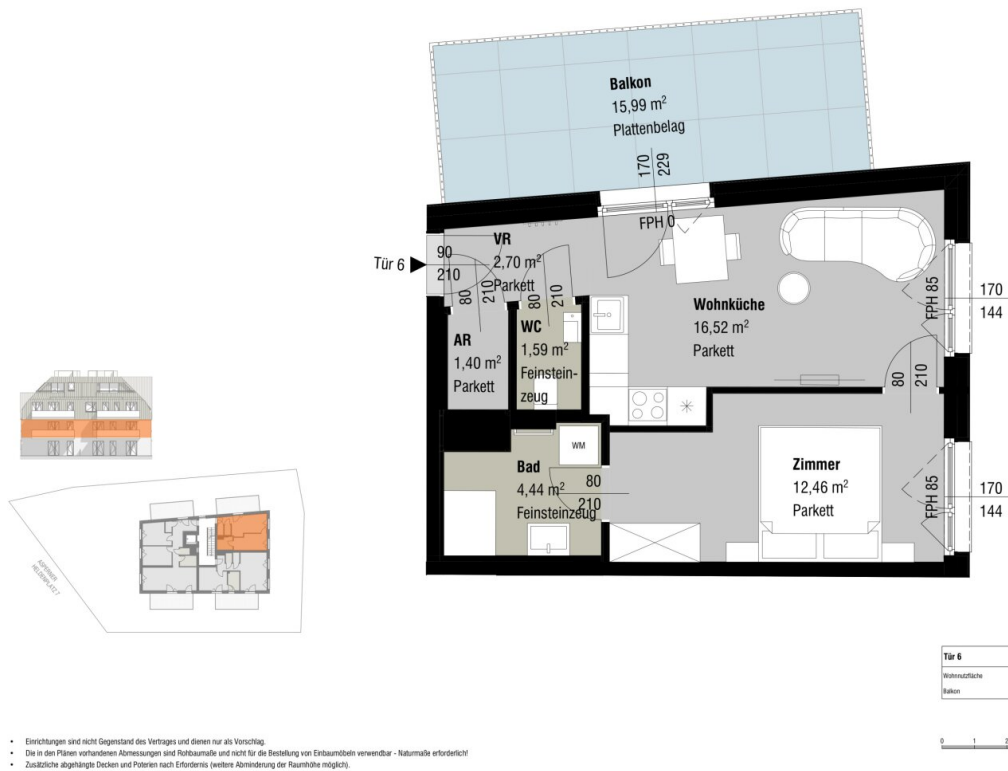
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6





## Objektbeschreibung

**NEU! Geduld war selten so schön - Ihr Zuhause ab 2027!**

**Dort wo sich urbaner Komfort und naturnahe Lebensqualität die Hand reichen, entstehen 8 außergewöhnlich durchdachte Eigentumswohnungen in Größen von ca. 39 m² bis ca. 138 m².**

Ob charmante Gartenwohnung, sonnige Terrassenwohnung oder großzügiges Familienrefugium - **jede Einheit begeistert mit einer Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten)**, moderner Ausstattung und einem Grundriss, der den Alltag leichter macht.

- + Balkon, Terrasse oder Eigengarten bei jeder Wohnung**
- + Effiziente, nachhaltige Bauweise mit moderner Technik**
- + Eigene Tiefgaragenplätze verfügbar**
- + Wohnungen für jedes Lebensmodell und jedes Budget**

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient**

**Fertigstellung: Q4 2027**

**Innen Cosy - Außen WOW! Kompakte Kleinwohnung mit großem Balkon! 2 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**

**TOP 6 (1.OG: Wohnung mit Balkon, 2 Zimmer)**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein gemütliches Wohn-Esszimmer mit Zugang zum riesigen Balkon, ein kuscheliges Schlafzimmer, sowie ein stylisches Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

**Viel Platz auf wenig Fläche und großem Auftritt im Freien!**

Highlights: Großer Balkon mit ca. 16m<sup>2</sup> / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlage vorbereitet uvm.

### **Raum für Sonne und Seele!**

Wohnfläche: ca. 39,11m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 15,99m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 235.690.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 259.000.-

Garagenplatz für Anleger (optional): € 27.209.- netto + USt

Garagenplatz für Eigennutzer (optional): € 29.900.-

### **Das Leben ist zu kurz für falsche Wohnungen!**

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Q4 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m<sup>2</sup>.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap