Großer Garten - Große Freude! You will love it! 2 Zimmer + Riesiger Garten und Terrasse + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!



Objektnummer: 289457

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Asperner Heldenplatz

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:53,30 m²Nutzfläche:80,89 m²

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 1

**Garten:** 103,30 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 29,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m²:

A+ 0,67

326.690,00 €

4.038,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH















Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
 Die in den Plären vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbein verwend

Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich)

# **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 / Energieeffzient

Fertigstellung: Q4 2027

Großer Garten - Große Freude! You will love it! 2 Zimmer + Riesiger Garten und Terrasse + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!

TOP 3 (EG: Gartenwohnung, 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 großzügiges Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, sowie das Herzstück der Wohnung, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und den Traumgarten.

Barfuß durch den Garten mit Espresso in der Hand und Sonne im Herzen!

Highlights: Großer Eigengarten mit ca. 103,30m² / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlagen vorbereitet uvm.

### Für alle, die mehr suchen als nur vier Wände!

Wohnfläche: ca. 53,30m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,86m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 103.30m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 326.690.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 359.000.-

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.-/m².

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

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