Besser geht's nicht! Einfach genial - Familienwohnung der Extraklasse! 2 Balkone + Riesige Terrasse + 5 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!



Objektnummer: 289452

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Asperner Heldenplatz

Art: Wohnung - Dachgeschoß
Land: Österreich

PLZ/Ort: 1220 Wien Baujahr: 2025

Zustand: Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 138,19 m²

Nutzfläche: 161,75 m²
Zimmer: 5
Bäder: 2

Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2
Terrassen: 1

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

 Gesamtenergieeffizienzfaktor:
 A+ 0,67

 Kaufpreis:
 818.090,00 €

 Kaufpreis / m²:
 5.057,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH









## **Objektbeschreibung**

Für alle, denen Standard nicht reicht! 3 x Freiraum + 5 x Raumgefühl! Hier wartet eine Familienwohnung der Extraklasse auf Sie!

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

Zeit für Besonderes! Einfach genial - Familienwohnung der Extraklasse! 2 Balkone + Riesige Terrasse + 5 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!

TOP 7 (DG: Wohnung mit 2 Balkonen + Terrasse, 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein gemütliches und großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem der 2 großen Balkone, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit

Handwaschbecken, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein 2. Badezimmer mit Badewanne und 2.WC, sowie 3 getrennt begehbare Schlafzimmer. 2 Schlafzimmer haben noch zusätzlich Zugang zum 2. großen Balkon.

Highlight im Wohnzimmer ist sicherlich der nach oben (bis zur 2.Ebene) offene Luftraum! Mehr Licht, mehr Luft, mehr Freiraum!

Auf der 2. Ebene befindet sich die lichtdurchflutete und riesige Wohnküche mit Zugang zur großen und Traumterrasse.

### Mehr Luft, mehr Licht, mehr Lebensfreude!

Highlights: 2 Balkone mit ca. 30,22m² + Große Terrasse mit ca. 17m² / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlagen vorbereitet uvm.

## Gänsehaut garantiert! Hier endet der Alltag und beginnt das Außergewöhnliche!

Wohnfläche: ca. 138,19m² + 1.Balkon: ca. 15,13m² + 2.Balkon: ca. 15,09m² + Terrasse: ca. 16,90m² + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 818.090.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 899.000.-

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