

Raum für mehr – 3-Zimmer-Wohnenuss nahe der Alten Donau



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/46287

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 80,88 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 38,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 579.000,00 € |
| Betriebskosten: | 440,32 € |

Ihr Ansprechpartner

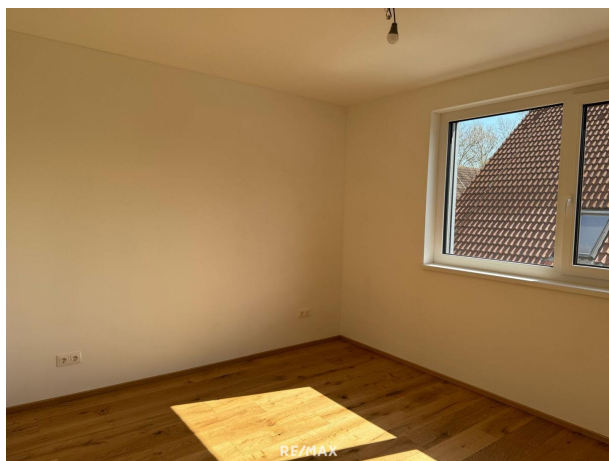


Norbert Galfusz

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664 138 2089

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GRUNDRISS (1. OG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



0 5

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung vereint elegantes Design mit höchstem Wohnkomfort. Helle, offene Räume, hochwertige Materialien und eine energieeffiziente Massivbauweise schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente zum Wohlfühlen.

Die ruhige Lage garantiert Erholung und Entspannung, gleichzeitig bringt Sie die nahe U2-Station Aspernstraße in kürzester Zeit bequem und schnell ins lebendige Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Ausstattungs-Highlights:

- Erstbezug in zeitlos eleganter Architektur
- Provisionsfrei
- Maßgefertigte, hochwertige Tischlerküche mit modernen Markengeräten
- Massivbauweise mit energieeffizienter Gebäudehülle
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Zusätzliche Kühlung mittels Split-Klimaanlage ab dem 1. Dachgeschoss
- Elektrische Raffstores zur komfortablen Beschattung
- Großflächige Verglasung für lichtdurchflutete Räume
- Edler Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60x60 cm) in Bad & WC
- Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und stilvoller Ausstattung
- Terrasse mit Außenwasseranschluss und Feinsteinzeugbelag
- Tiefgaragenplatz optional separat erwerbbar

Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Wien 1220, unweit der U2-Station Aspernstraße – mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Nahversorger,

Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitliebhaber profitieren von der Nähe zur Lobau, Donauinsel und Alten Donau – alles bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen. Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten! 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.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap