

## Raum für mehr – 3-Zimmer-Wohngenuss nahe der Alten Donau



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/46287

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Norbert Galfusz**

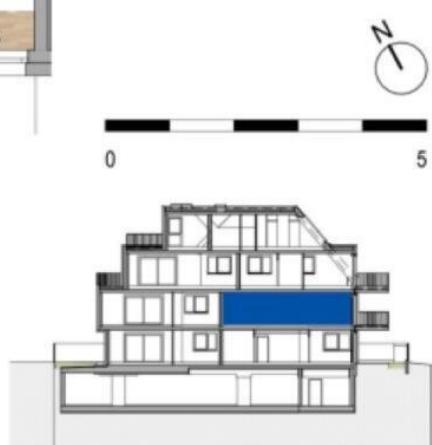
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 138 2089

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







# 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 erwerbar

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