

**Provisionsfrei 2 Zimmerwohnung inklusive hochwertiger
Küche! Erstbezug!**



Terrasse

Objektnummer: 1609/46294

**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:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	439.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

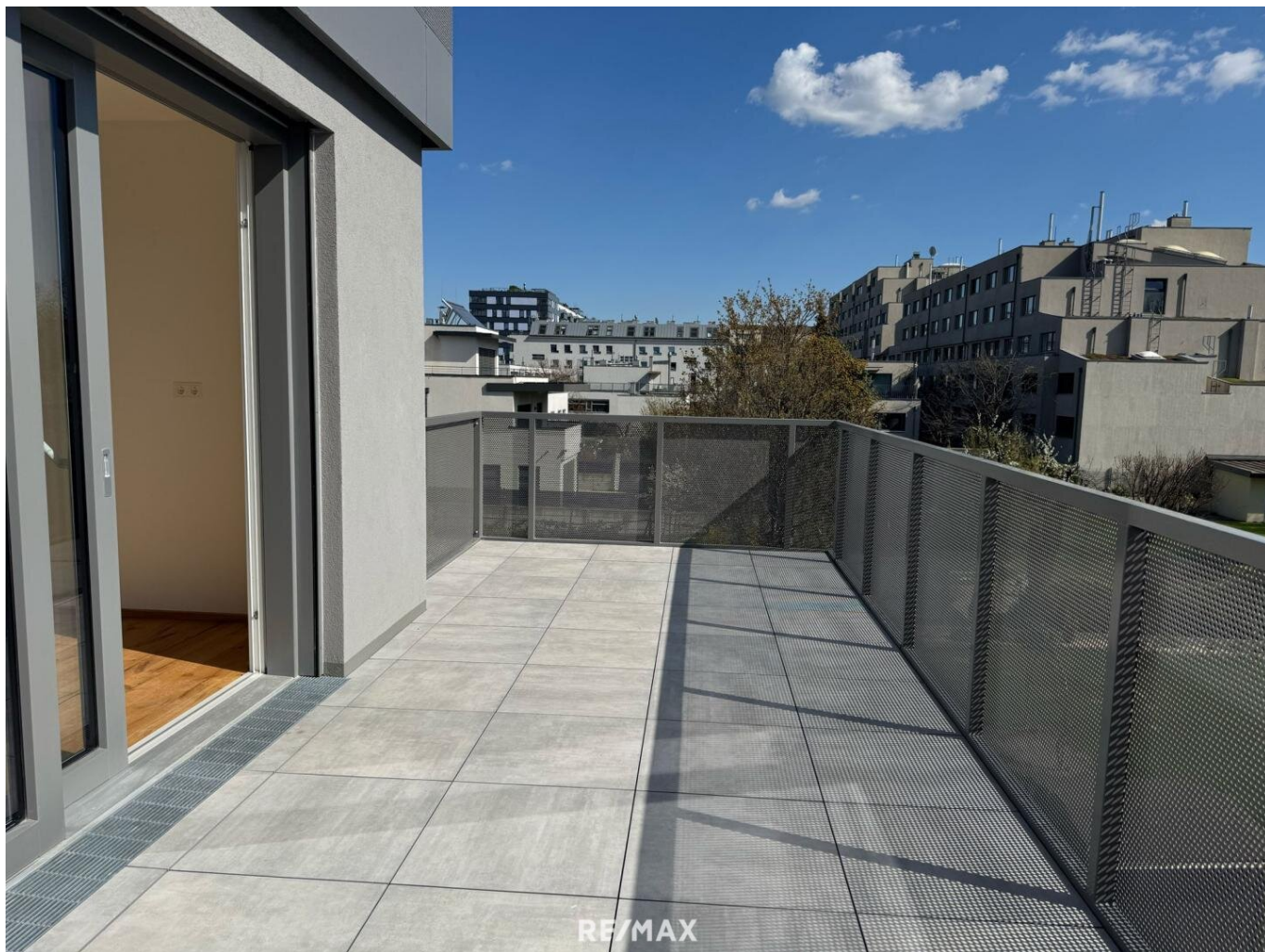


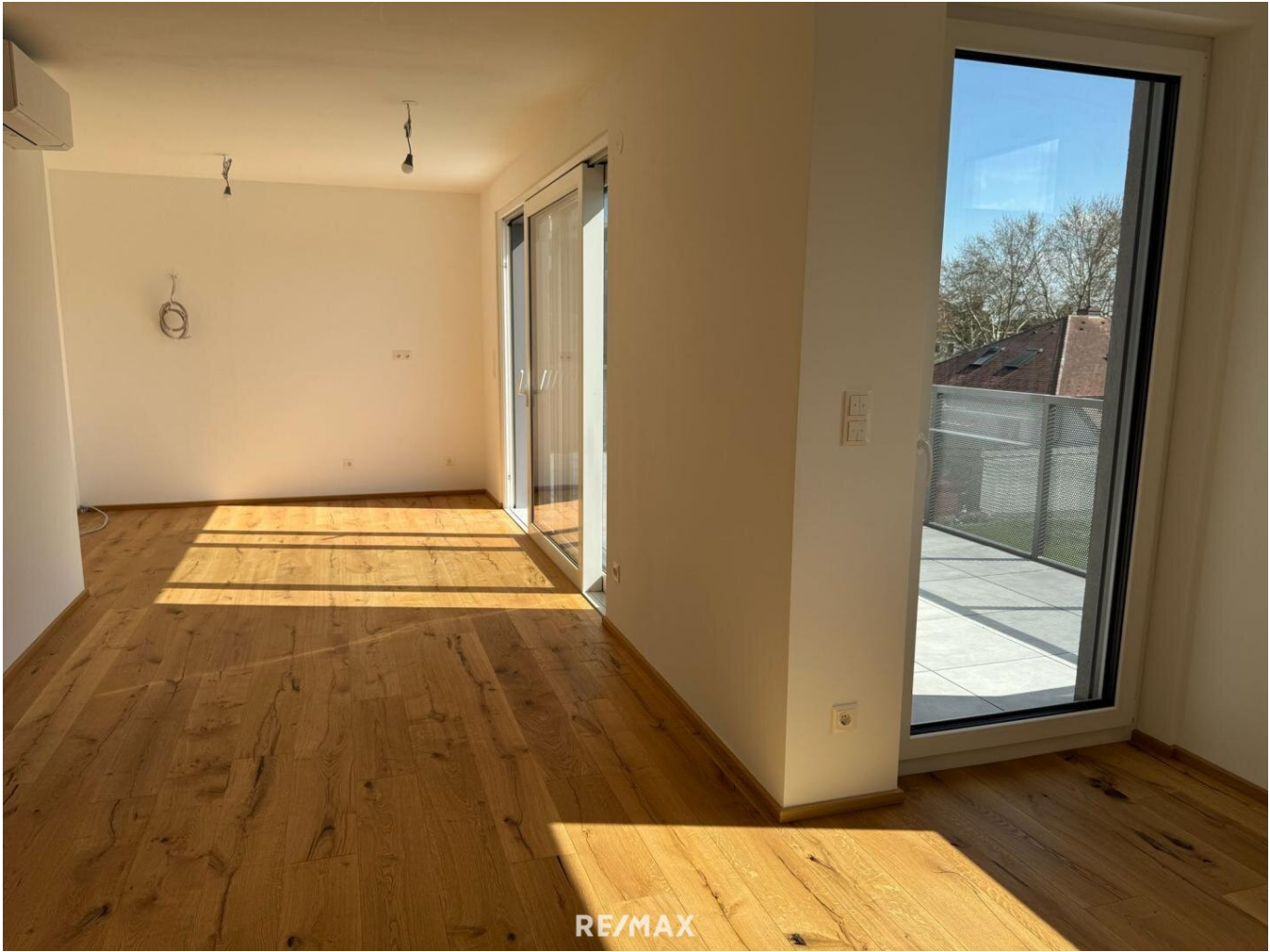
Jochen Schön

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

H +43 676 733 7206

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



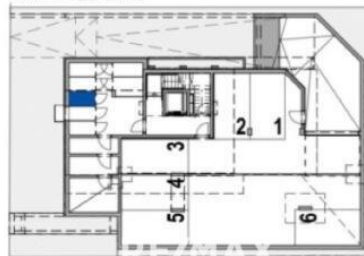




GRUNDRISS (1. DG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung vereint stilvolles Design mit höchstem Wohnkomfort und bietet eine hervorragende Gelegenheit zur langfristigen Immobilienvorsorge. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Massivbauweise.

Die Lage in einer ruhigen Wohnstraße nahe der U2-Station Aspernstraße garantiert sowohl hohe Lebensqualität sowie eine exzellente Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und zahlreiche Freizeitangebote sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Donauinsel, Lobau und Alte Donau sorgt zusätzlich für hohen Freizeitwert.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Erstbezug – zeitlose, moderne Architektur
- Provisionsfrei
- Maßgefertigte, hochwertige Tischlerküche mit modernen Markengeräten
- Massivbauweise mit energieeffizienter Gebäudehülle
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Split-Klimaanlage ab dem 1. Dachgeschoss
- Elektrische Raffstores für komfortable 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 im 22. Wiener Gemeindebezirk,

nur wenige Gehminuten von der U2-Station Aspernstraße entfernt. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Auch die Naherholungsgebiete Donauinsel, Lobau und Alte Donau sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für sport- und naturbegeisterte Mieter:innen. Die schnelle Anbindung an das Stadtzentrum macht den Standort zudem besonders attraktiv.

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