

**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

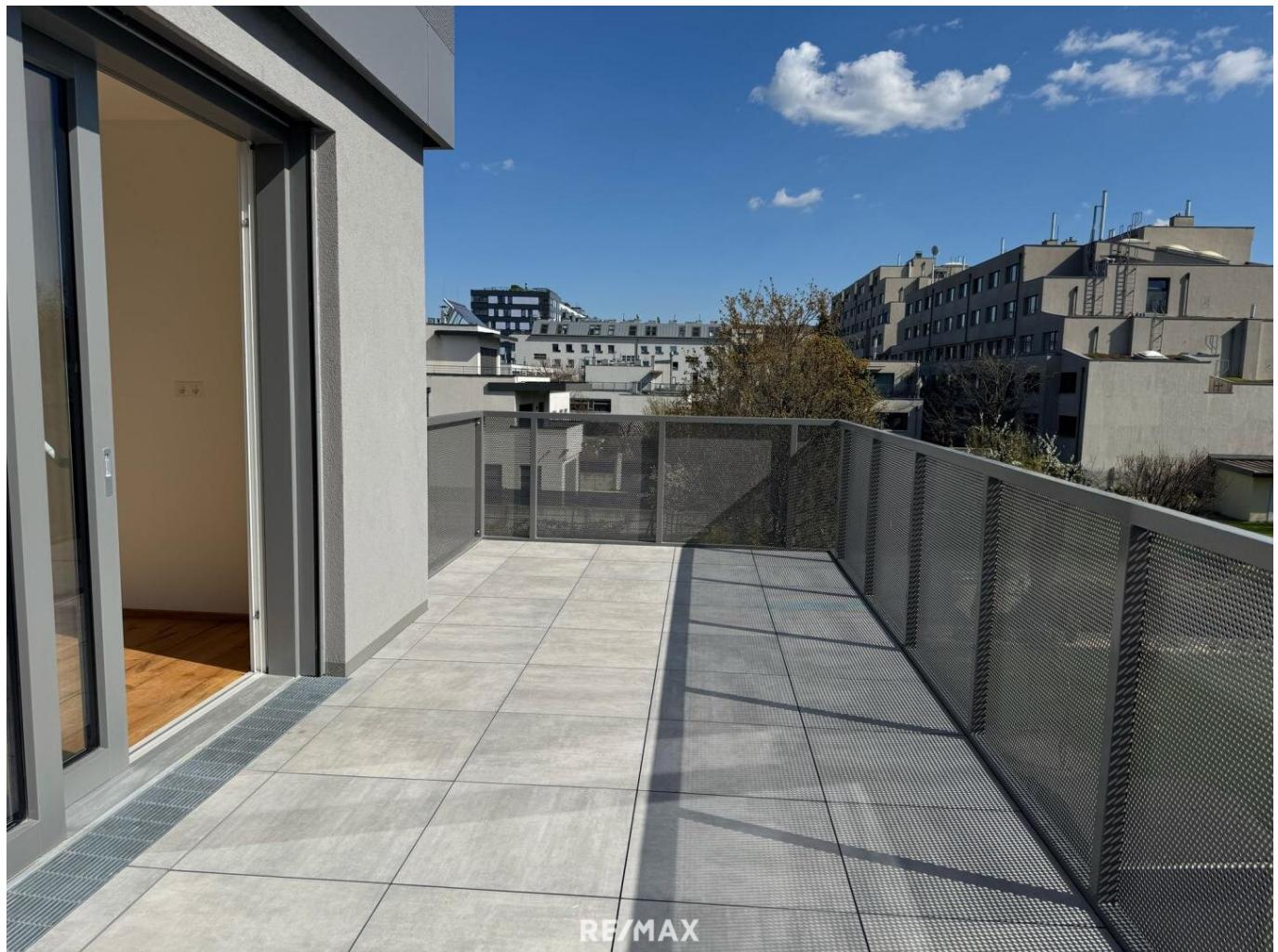


Jochen Schön

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.



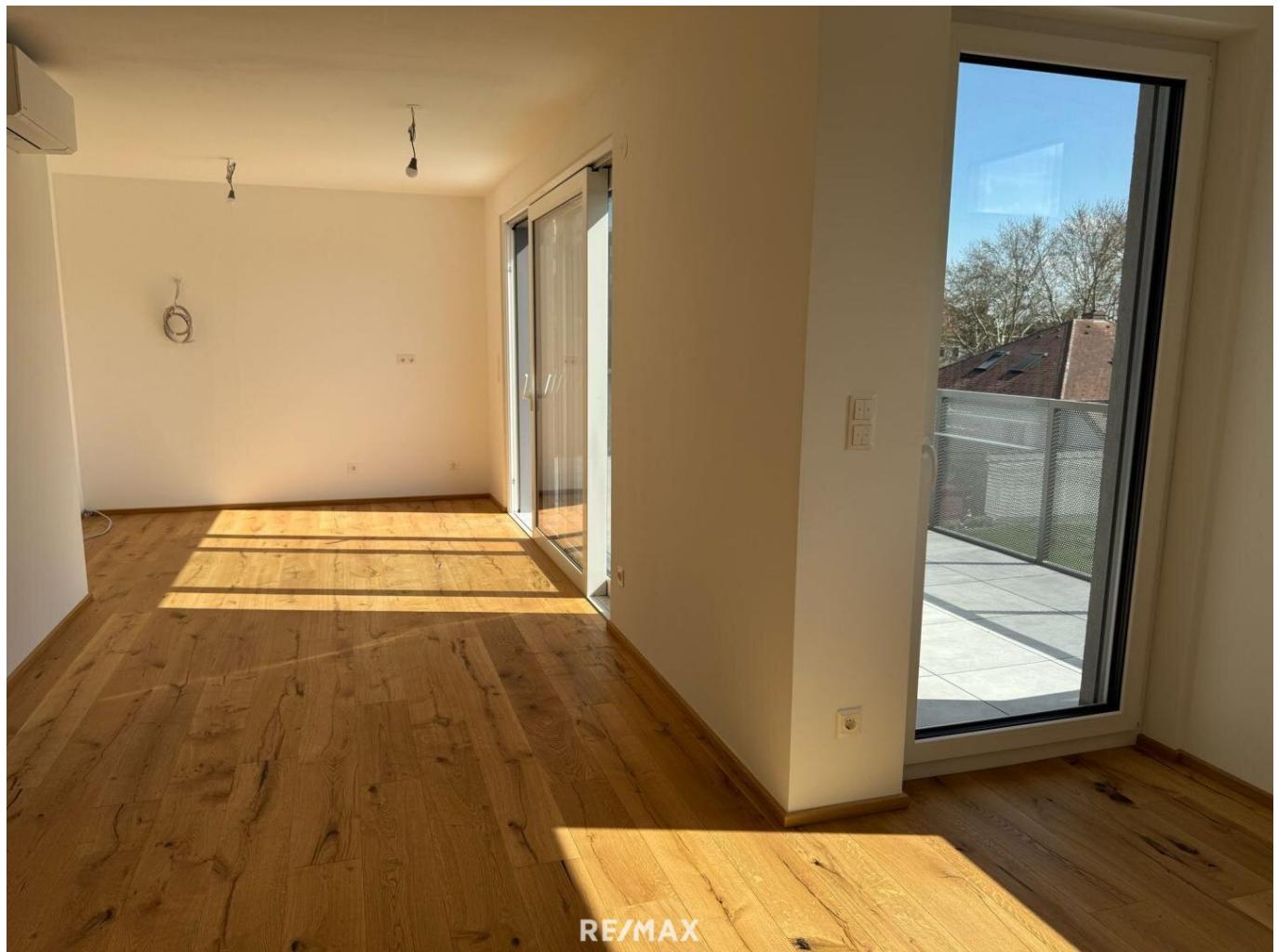
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





GRUNDRISS (1. DG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



0 5



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