

**Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung im 22. Bezirk!  
Provisionsfrei!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46295**

**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>	50,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

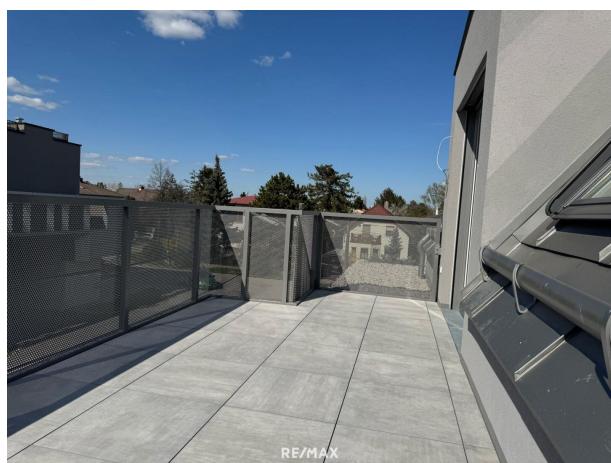
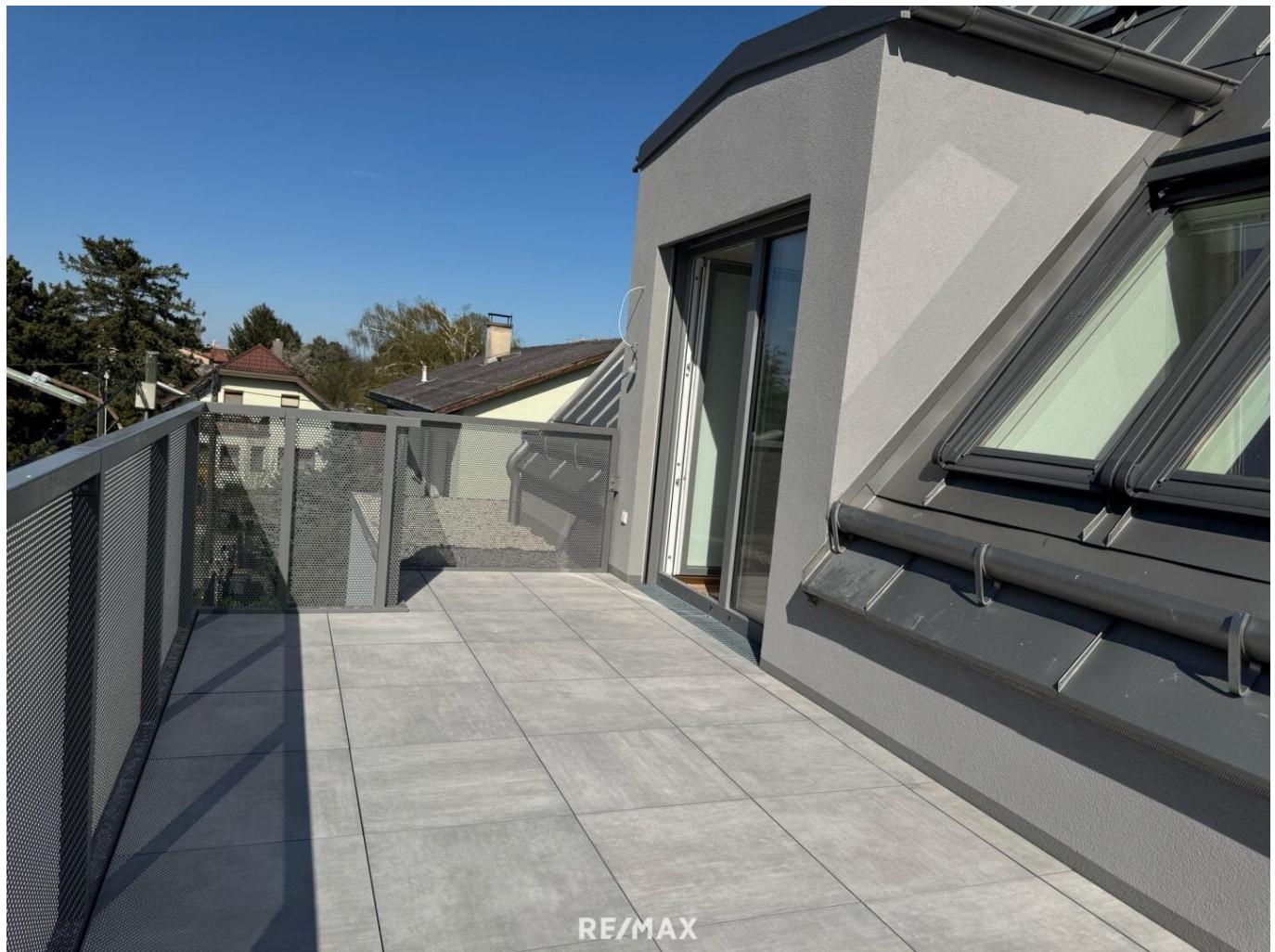


### **Norbert Galfusz**

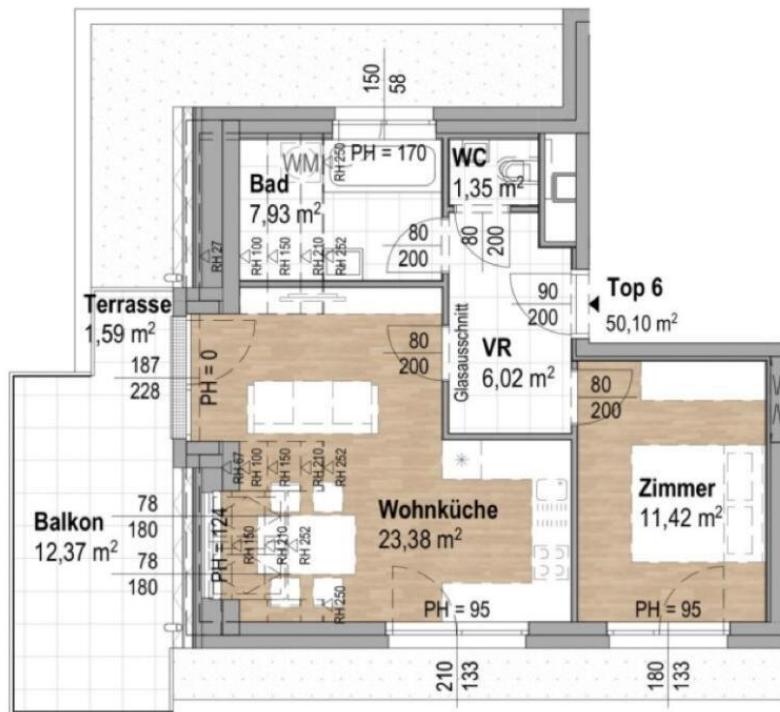
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 138 2089

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







0 5



# Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung überzeugt mit einem gelungenen Zusammenspiel aus elegantem Design, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung bietet mit ihren lichtdurchfluteten Wohnbereichen, einer stilvollen Innenarchitektur und modernen Komfort-Elementen die perfekte Grundlage für langfristige Wohnzufriedenheit – sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Investor:innen mit Weitblick.

Die energieeffiziente Massivbauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für geringe Betriebskosten und Nachhaltigkeit. Mit dem Fokus auf Qualität, Funktionalität und zeitlose Ästhetik ist diese Immobilie eine wertstabile Anlage in gefragter Lage.

## Lage mit Lebensqualität & Zukunftsperspektive

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im 22. Bezirk Wiens (Kagran) – unweit der U2-Station Aspernstraße. Die Lage verbindet urbanes Leben mit grüner Umgebung: In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß Nahversorger, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Auch die Lobau, Alte Donau und die Donauinsel sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar – ein Paradies für Natur- und Sportliebhaber:innen.

Durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U2, Bus, Straßenbahn) ist das Stadtzentrum bequem in rund 15 Minuten erreichbar. Die Nähe zur Seestadt Aspern und weiteren Entwicklungsgebieten des Bezirks macht diese Wohngegend langfristig attraktiv – auch für Anleger:innen.

## Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Erstbezug in eleganter, zeitloser Architektur
- Provisionsfrei
- Maßgefertigte, hochwertige Tischlerküche mit modernen Markengeräten
- Massivbauweise mit energieeffizienter Gebäudehülle
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Kühlung mittels Split-Klimaanlage ab dem 1. Dachgeschoss
- Elektrische Raffstores zur komfortablen Beschattung
- Großflächige Verglasung für helle, offene Räume

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen (60x60 cm) in Bad & WC
- Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und edler Ausstattung
- Terrasse mit Außenwasseranschluss und Feinsteinzeugbelag
- Tiefgaragenplatz optional separat erwerbbar

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