

**Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage –  
stilvoller Erstbezug mit durchdachtem Raumkonzept!  
Provisionsfrei!**



Terrasse

**Objektnummer: 1609/46296**

**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:	63,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	569.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

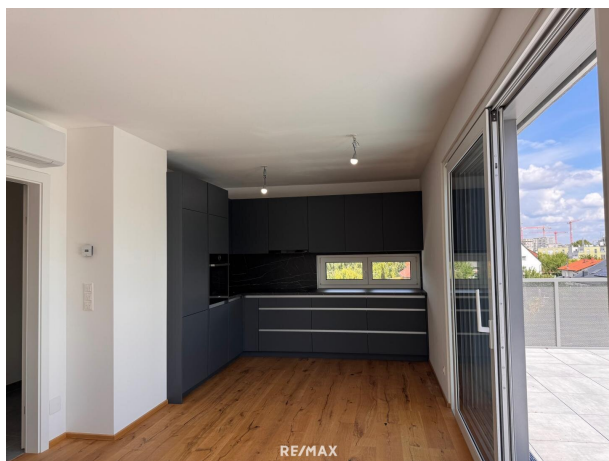


### Norbert Galfusz

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

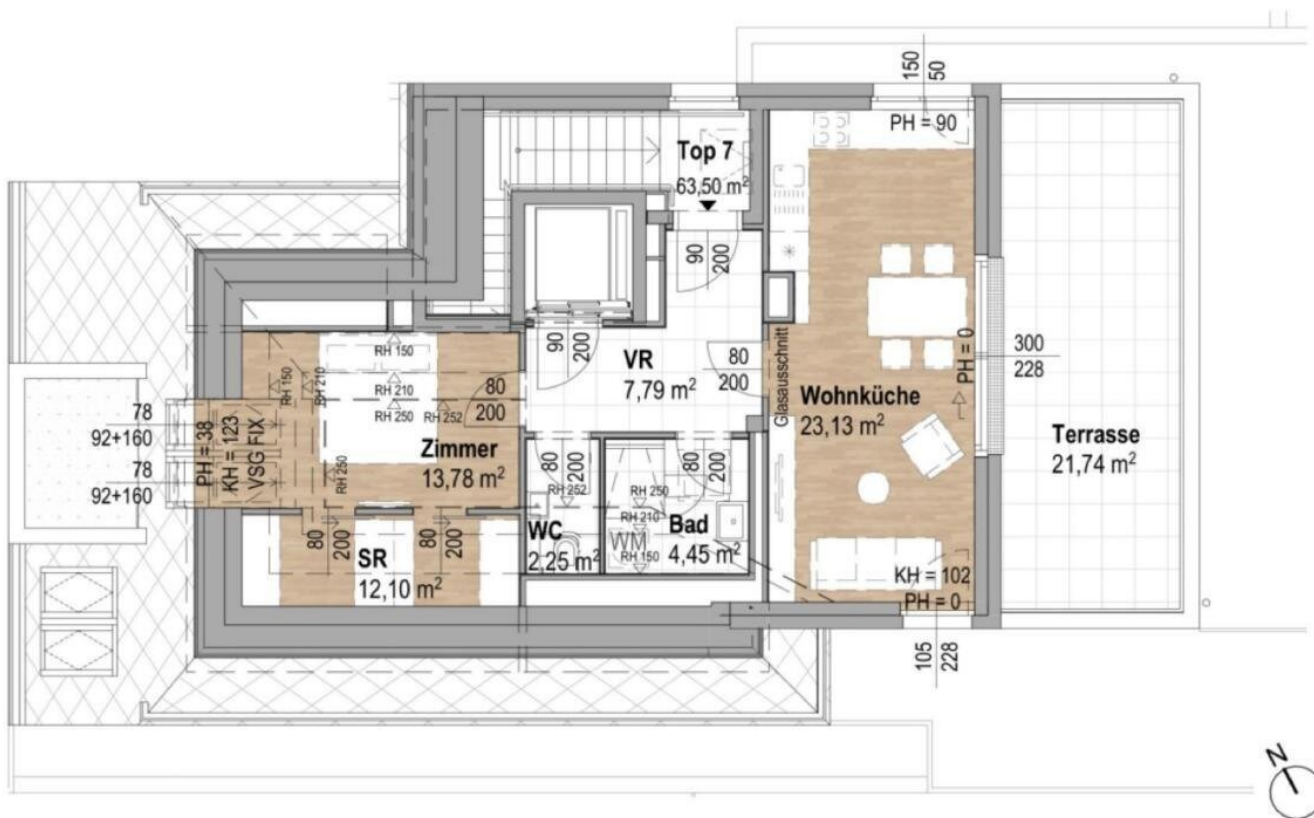
H +43 664 138 2089

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









GRUNDRISS (2. DG)



EINLAGERUNGSRAUM  
PKW-STELLPLATZ



## Objektbeschreibung

Diese elegante Neubauwohnung besticht durch ihre helle, offene Gestaltung und hochwertige Ausstattung, die ein modernes, komfortables Wohnen auf hohem Niveau ermöglichen. Mit ca. [63,5] m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie idealen Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Design, Funktionalität und nachhaltige Bauweise legen.

Raumkonzept und Ausstattung im Detail

Der zentrale Wohnbereich empfängt Sie mit großflächigen Fensterfronten, die viel Tageslicht einlassen und den Raum besonders freundlich und einladend wirken lassen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung – hier finden sowohl gemütliche Sofalandschaften als auch ein Esstisch für gemeinsame Stunden bequem Platz.

Die maßgefertigte Tischlerküche ist mit modernsten Marken-Geräten ausgestattet und bietet durch durchdachte Schrank- und Arbeitsflächen viel Komfort für Hobbyköche. Die hochwertige Verarbeitung der Materialien sorgt zudem für eine zeitlose Eleganz, die jeden Besuch beeindruckt.

Das Schlafzimmer besticht durch seine ruhige Lage und die angenehme Raumgröße, die Platz für ein großzügiges Bett und weitere Möbel bietet. Die großflächigen Fenster sorgen auch hier für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Das Bad ist modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung sowie stilvolle Armaturen. Die großformatigen Feinsteinzeugfliesen verleihen dem Raum eine edle Optik und sind besonders pflegeleicht.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC mit Fenster sowie durch die private Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag und praktischem Außenwasseranschluss – perfekt für Pflanzenliebhaber und gemütliche Stunden im Freien.

Technik & Komfort

Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Bereichen, während die Split-Klimaanlage ab dem 1. Dachgeschoss für erfrischende Kühlung an warmen Tagen sorgt. Elektrisch steuerbare Raffstores ermöglichen einen komfortablen Sonnenschutz und erhöhen die Privatsphäre.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im 22. Bezirk, nur wenige Gehminuten von der U2-Station Aspernstraße entfernt. Die hervorragende Anbindung garantiert kurze Wege ins Zentrum Wiens und erleichtert den Alltag spürbar. Nahversorger, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Natur- und Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zu Lobau, Donauinsel und Alter Donau, die zu

Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einlade

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