

**Premium-Neubau: 2–3-Zimmer-Wohnungen mit Garten,  
Balkon oder Terrasse**



Badezimmer

**Objektnummer: 1751/146**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,32 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	82,32 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

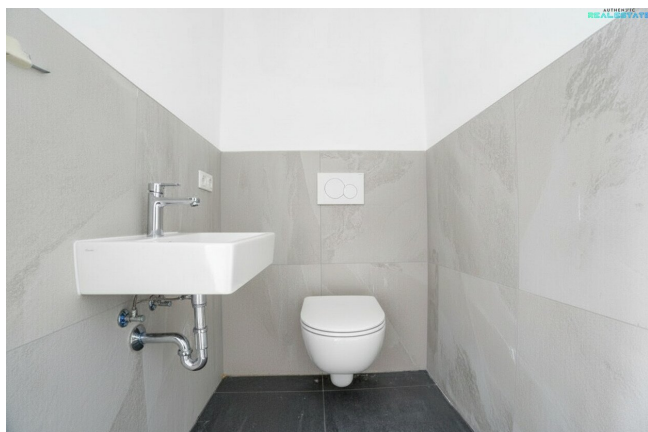
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

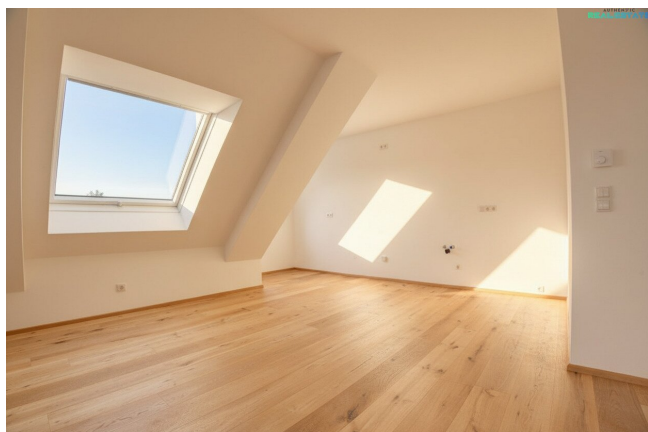












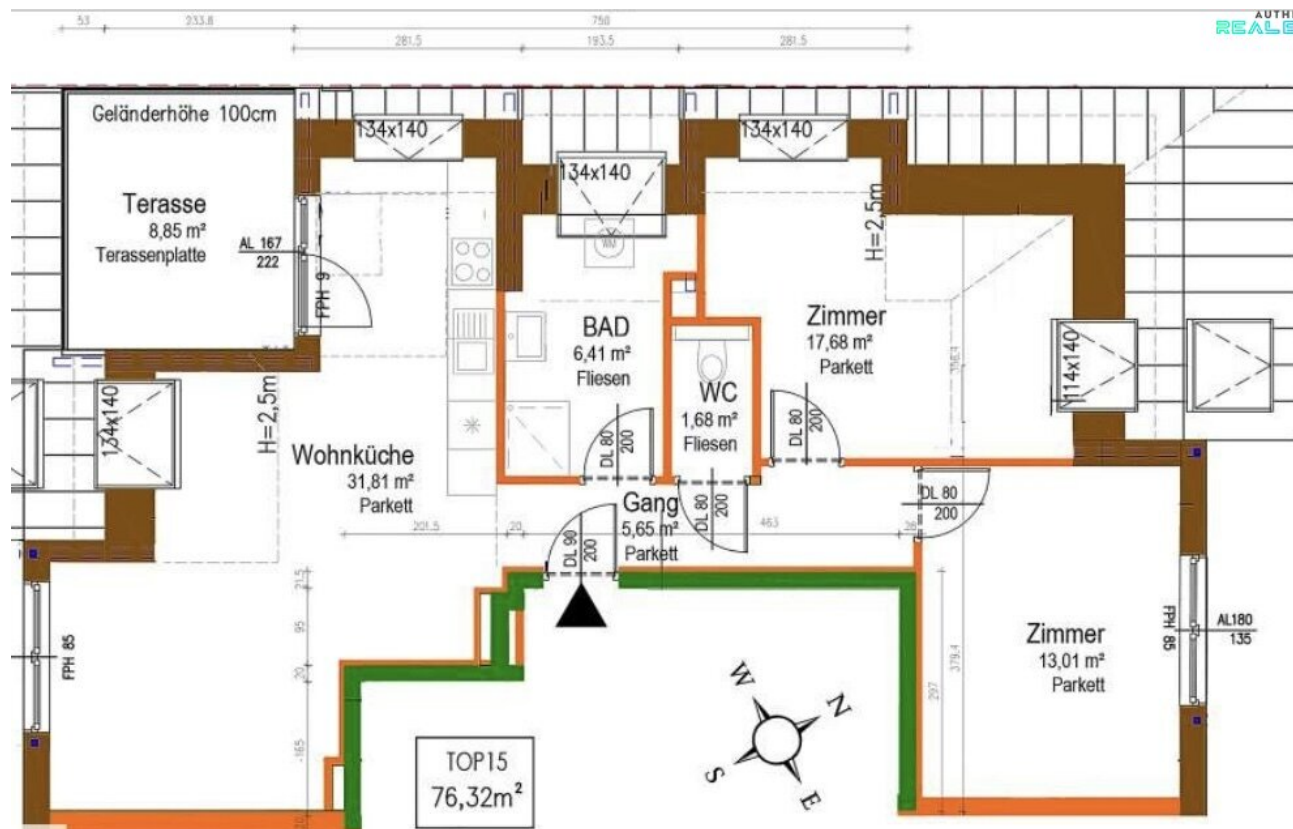








**AUTHEN7IC**  
**REAL ESTATE**





## Objektbeschreibung

### NEUBAU • U2-NÄHE • HOHER WOHNKOMFORT – IDEAL FÜR EIGENNUTZER & ANLEGER

Nur wenige Gehminuten von der U2 *Aspernstraße* entsteht ein modernes Wohnprojekt mit optimaler Anbindung. Klinikum und Campus Donaustadt in unmittelbarer Nähe sorgen für eine ausgezeichnete Vermietbarkeit – und ein komfortables Umfeld für Eigennutzer.

### MODERNES WOHNEN MIT FREIFLÄCHEN

Insgesamt 16 Neubauwohnungen wurden hochwertig ausgeführt und mit Balkonen, Terrassen oder Gärten ausgestattet. Die durchdachten Grundrisse bieten viel Wohnqualität bei kompakter Fläche.

Das Haus (Fertigstellung 2024/25) überzeugt durch klare Architektur, energieeffiziente Technik und hochwertige Materialien.

### VERFÜGBARE WOHNUNGEN

#### 1. OG

**TOP 6 – 47,50 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon 7,57 m<sup>2</sup> | € 329.000**

#### 2. DG

**TOP 15 – 76,32 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse 9 m<sup>2</sup> | € 499.000**

**TOP 16 – ca. 85 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse 11 m<sup>2</sup> | € 549.000**

*(Alle weiteren Einheiten sind vergeben.)*

### OPTIONALE TIEFGARAGENPLÄTZE

- Stellplatz Nr. 1: € 30.000
- Stellplatz Nr. 7: € 30.000

## AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung mit moderner Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Edles **Eichenparkett**
- Vorbereitung für **Klimaanlage**
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz

**Perfekt für alle, die eine moderne Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur suchen – oder in eine stark nachgefragte Wohnlage investieren möchten.**

Die Möblierung auf einzelnen Bildern wurde mittels KI generiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap