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



Wohnzimmer

## Objektnummer: 1751/146

## Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,32 m² |
| **Gesamtfläche:** | 82,32 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

16.164,00 € 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.


























RAUCHABZUG





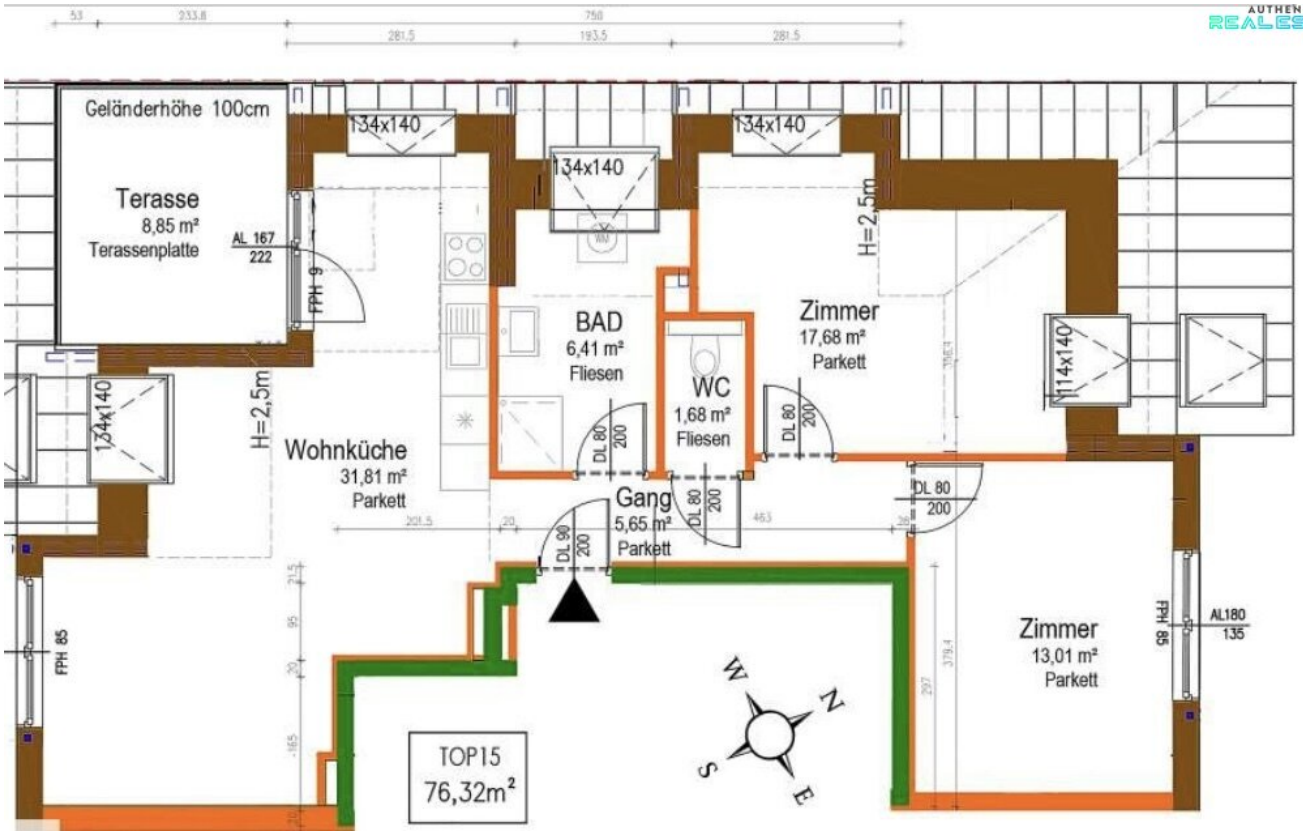






AUTHENTIC

REALESTATE


Geländerhöhe 100cm
Terasse
8,85 m²
Terassenplatte
AL 167
222
FPH 9
134x140
134x140
134x140
H=2,5m
BAD
6,41 m²
Fliesen
WC
1,68 m²
Fliesen
Zimmer
17,68 m²
Parkett
114x140
DL 80
200
DL 80
200
DL 80
200
DL 80
200
DL 90
200
Gang
5,65 m²
Parkett
H=2,5m
134x140
Wohnküche
31,81 m²
Parkett
FPH 85
Zimmer
13,01 m²
Parkett
FPH 86
AL180
135
TOP15
76,32m²
W
N
S
E

# 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 m² | 2 Zimmer | Balkon 7,57 m² | € 299.000**

### 2. DG

**TOP 15 – 76,32 m² | 3 Zimmer | Terrasse 9 m² | € 449.000**

**TOP 16 – ca. 85 m² | 3 Zimmer | Terrasse 11 m² | € 499.000**

*(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

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 <2.000m
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