

**Mehr als ein Neubau. Ein Neubeginn! WOW -
Gartenwohnung mit riesigem Garten und Terrasse! 3
Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur +
Garage + Ein neues Lebebsgefühl!**



Objektnummer: 294593

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Asperner Heldenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,24 m ²
Nutzfläche:	119,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	138,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	499.950,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.196,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





Hinweis: Bäume sind keine Erweiterung sondern werden tatsächlich gepflanzt.

- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumebeln verwendbar - Naturnähe erforderlich!
- Zusätzliche abhangige Decken und Pöhlten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

Tür 1	
Wohnzimmers	80,24 m ²
Terrasse	22,53 m ²
Garten	138,14 m ²

0 1 2 5 10
Maßstab 1:100 bei Ausdruck auf A3

Objektbeschreibung

NEU! Geduld war selten so schön - Ihr Zuhause ab 2027!

Dort wo sich urbaner Komfort und naturnahe Lebensqualität die Hand reichen, entstehen 8 außergewöhnlich durchdachte Eigentumswohnungen in Größen von ca. 39 m² bis ca. 138 m².

Ob charmante Gartenwohnung, sonnige Terrassenwohnung oder großzügiges Familienrefugium - **jede Einheit begeistert mit einer Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten)**, moderner Ausstattung und einem Grundriss, der den Alltag leichter macht.

- + **Balkon, Terrasse oder Eigengarten bei jeder Wohnung**
- + **Effiziente, nachhaltige Bauweise mit moderner Technik**
- + **Eigene Tiefgaragenplätze verfügbar**
- + **Wohnungen für jedes Lebensmodell und jedes Budget**

Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!

Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffzient

Fertigstellung: Q4 2027

Mehr als ein Neubau. Ein Neubeginn! WOW - Neubauwohnung mit riesigem Garten und Terrasse! 3 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!

TOP 1 (EG: Gartenwohnung, 3 Zimmer)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe und viel Stauraum, 2 getrennt begehbarer und kuschelige Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie das Herzstück der Wohnung, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugängen zur Terrasse und dem riesigen Garten.

Highlights: Großer Eigengarten mit ca. 138m² / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlagen vorbereitet uvm.

Wohnen, wie Sie es sich immer gewünscht haben!

Wohnfläche: ca. 80,24m² + Terrasse: ca. 22,53m² + Eigengarten: ca. 138,154m² + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 499.950.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 549.000.-

Garagenplatz für Anleger (optional): € 27.209.- netto + USt

Garagenplatz für Eigennutzer (optional): € 29.900.-

Das Leben ist zu kurz für falsche Wohnungen!

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Q4 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m².

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

www.schantl-ith.at

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.

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap