

**Kleine Wohnung - Große Wirkung! WOW - Gartenwohnung  
mit großer Terrasse und Garten! 2 Zimmer + Hochwertige  
Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues  
Lebensgefühl!**



**Objektnummer: 294592**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Asperner Heldenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	235.690,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.550,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

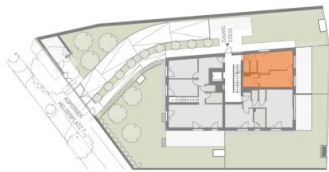


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH







Tür 2	
Wohnkühlfläche	36,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,89 m <sup>2</sup>
Garten	19,07 m <sup>2</sup>



0 1 2 3  
Maßstab 1:50 bei Ausdruck auf A3

- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Porenen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

## 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 / Energieeffizient**

**Fertigstellung: Q4 2027**

**Kleine Wohnung - Große Wirkung! WOW - Gartenwohnung mit großer Terrasse und Garten! 2 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**

**TOP 2 (EG: Gartenwohnung, 2 Zimmer)**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein gemütliches Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, ein kuscheliges Schlafzimmer, welches ebenfalls Zugang zur Terrasse und dem Garten hat, sowie ein stylisches Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

## **Viel Platz auf wenig Fläche!**

Highlights: 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlage vorbereitet uvm.

## **Große Terrasse, gemütlicher Garten, ein gutes Gefühl und ein bisschen Vorfreude auf die neue Wohnung!**

Wohnfläche: ca. 39,07m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 17,89m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 19,07m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 235.690.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 259.000.-

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.-/m<sup>2</sup>.

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](http://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 / Entfernungen**

### **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