

**Großer Garten - Große Freude! You will love it! 2 Zimmer +  
Riesiger Garten und Terrasse + Hochwertige Ausstattung  
+ Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**



**Objektnummer: 294591**

**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:                   | 53,30 m²             |
| Nutzfläche:                   | 80,89 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 103,30 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67              |
| Kaufpreis:                    | 326.690,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 4.038,69 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







| Tür 3      |           |
|------------|-----------|
| Wohnfläche | 52.30 m²  |
| Terrasse   | 13.86 m²  |
| Garten     | 103.30 m² |



0 1 2 5 10  
Maßstab 1:100 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 Pforten 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**

**Großer Garten - Große Freude! You will love it! 2 Zimmer + Riesiger Garten und Terrasse + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**

**TOP 3 (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 großzügiges Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, sowie das Herzstück der Wohnung, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und den Traumgarten.

**Barfuß durch den Garten mit Espresso in der Hand und Sonne im Herzen!**

Highlights: Großer Eigengarten mit ca. 103,30m<sup>2</sup> / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren  
WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz /  
Klimaanlagen vorbereitet uvm.

### **Für alle, die mehr suchen als nur vier Wände!**

Wohnfläche: ca. 53,30m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,86m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 103,30m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 326.690.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 359.000.-

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