

**Zeit für Besonderes! Absolutes WOW - Familienwohnung  
der Extraklasse! 2 Balkone + Terrasse + 5 Zimmer +  
Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage +  
Ein neues Lebebsgefühl!**



**Objektnummer: 294588**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Asperner Heldenplatz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	128,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	681.590,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.304,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





- 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 Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich!
- Zusätzliche abhängige Decken und Pöhlten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

**Tür 7**

Wohnfläche	107.12 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.51 m <sup>2</sup>
Balkon	30.23 m <sup>2</sup>

0 1 2 5 10

Maßstab 1:100 bei Ausdruck auf A3

## Objektbeschreibung

**3 x Freiraum + 5 x Raumgefühl! Hier wartet eine Familienwohnung der Extraklasse auf Sie!**

**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 m<sup>2</sup> bis ca. 138 m<sup>2</sup>.**

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**

**Zeit für Besonderes! Absolutes WOW - Familienwohnung der Extraklasse! 2 Balkone + Terrasse + 5 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**

**TOP 7 (DG: Wohnung mit 2 Balkonen + Terrasse, 5 Zimmer)**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zu einem der 2 großen Balkone, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit

Handwaschbecken, ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, sowie 3 getrennt begehbarer Schlafzimmer. 2 Schlafzimmer haben noch zusätzlich Zugang zum 2. großen Balkon.

**Highlight im Wohnzimmer ist sicherlich der nach oben (bis zur 2.Ebene) offene Luftraum! Mehr Licht, mehr Luft, mehr Freiraum!**

Auf der 2.Ebene befindet sich die lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zur Traumterrasse.

**Mehr Luft, mehr Licht, mehr Lebensfreude!**

Highlights: 2 Balkone mit ca. 30,23m<sup>2</sup> + Terrasse / 3-fach isolierte Fenster / Sicherheitstüren WK-3 / Fußbodenheizung- und Kühlung / Echtholz-Dielenparkett / Sonnenschutz / Klimaanlagen vorbereitet uvm.

**Besser geht's nicht! Hier endet der Alltag und beginnt das Außergewöhnliche!**

Wohnfläche: ca. 107,12m<sup>2</sup> + 1.Balkon: ca. 15,13m<sup>2</sup> + 2.Balkon: ca. 15,10m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 12,51m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 681.590.- netto + USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 749.000.-

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