

**Intelligente Energieeffizienz auf höchstem Niveau!  
Nachhaltig und mit hohen Decken!**



**Objektnummer: 1939/164131**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.098.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



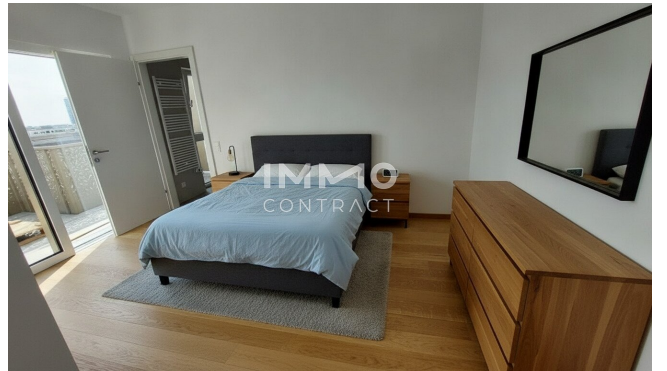
**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









TRIENNA  
SHOPPING

BILLA PLUS

TRIENNA  
LIVING

dm

TRIENNA  
LIVING  
EBC

TRIENNA  
LIVING  
SICHERHEITSSHOPS  
VON 60m<sup>2</sup> BIS 340m<sup>2</sup>  
EBC

P  
PARKING

TRIENNA  
DAUER-PARKPLÄTZE  
EBC



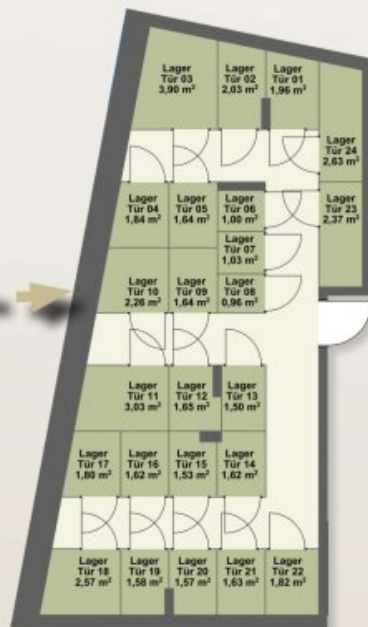
# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN KELLERGESSCHOSS



CONTRACT



# Objektbeschreibung

Exklusiver Wohnenuss mit sehr hohen Decken! Einzigartiges Ambiente! Perfekt gekühlt durch eine energieeffiziente und hoch moderne Gebäudekernaktivierung.

## Highlights der Immobilie:

- Zwei großzügige Terrassen mit Ost- und Westausrichtung
  - ? Morgen- und Abendsonne inklusive, ideal nutzbar über den ganzen Tag
- Großzügige, offene Wohnküche
  - ? Heller Wohnbereich mit optimaler Raumaufteilung und viel Tageslicht und sehr hohen Decken!
- Modernes Raumklima
  - ? Betonkernaktivierung sowie Klimaanlage sorgen für Heizen und Kühlen auf hohem technischen Niveau
- Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad (En-Suite)
  - ? Hoher Wohnkomfort und Privatsphäre für beide Schlafräume
- Hochwertige Badausstattung
  - ? Freistehende Badewanne sowie bodenebene Walk-In-Duschen
- Zusätzliche Ausstattung
  - ? Gäste-WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Direkter Zugang zu den Terrassen von nahezu allen Räumen

## **Energie & Technik:**

- Effizientes Heiz- und Kühlsystem über Wärmepumpe
- Deckenkühlung zusätzlich vorhanden
- Der Bauträger übernimmt die Heizkosten für die ersten drei Jahre
- Sehr gute Möglichkeiten zur Querlüftung

## **Weitere Ausstattung:**

- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume vorhanden

Diese Wohnung kombiniert moderne Haustechnik mit hoher Wohnqualität und flexibler Nutzung der Außenflächen.

Gerne präsentiere ich Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <350m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <275m  
Universität <425m  
Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <150m  
Polizei <700m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <800m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap