

**Familien aufgepasst: Modern, zentral, bald fertig!  
Provisionsfreier Neubau-Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/164247**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	744.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

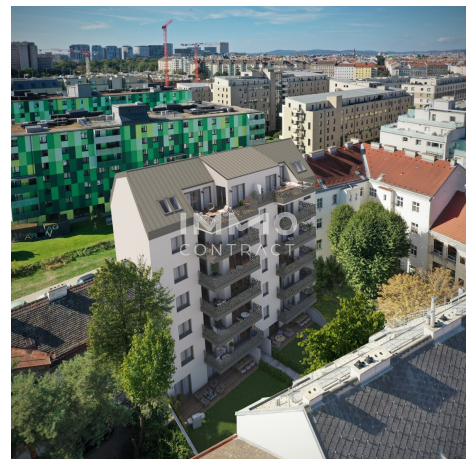


**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









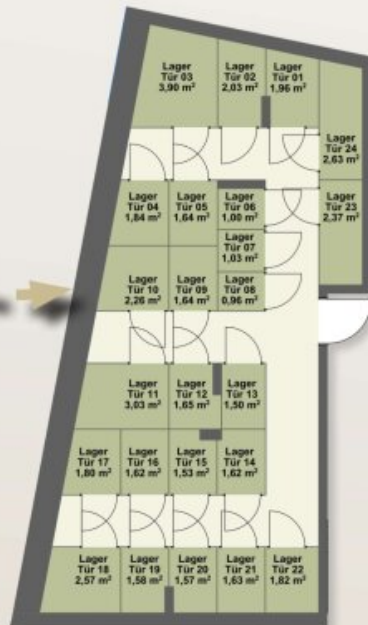
# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN KELLERGESSCHOSS



CONTRACT



## Objektbeschreibung

Diese **fantastische Vierzimmer-Wohnung** besticht durch eine durchdachte Planung: Zusätzlich zum **lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich** und dem **geräumigen Elternschlafzimmer** verfügt dieses Apartment über zwei zusätzliche **Zimmer**, die für Kinder, Gäste oder zum Arbeiten genutzt werden können, sowie einen **hofseitigen Balkon**. Das **Badezimmer** ist mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche ausgestattet, selbstverständlich gibt es für Gäste eine **separate Toilette**. Der im Keller befindliche **Einlagerungsraum** sowie ein **Abstellraum** schaffen zusätzlichen Stauraum.

### Projektübersicht

- ? 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 35 und 92 Quadratmeter
- ? Zwei bis vier Zimmer verfügbar
- ? Jede verfügbare Wohnung verfügt über eine Freifläche (Eigengarten, Balkon, Terrasse)
- ? Kinderwagen- und Fahrradraum, Einlagerungsräume
- ? Fertigstellung Juni 2026

### Ausstattungshighlights

- ? Hochmoderne Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung
- ? Zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage
- ? 3-Scheiben- oder 4-Scheibenwärmeschutzverglasung, Sonnenschutz
- ? Attraktive Parkettböden, großflächiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- ? Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen (Grohe, Villeroy & Boch)
- ? Einbruchshemmende Türen, Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem
- ? Die Verkäuferin übernimmt bis Ende 2028 die Heizkosten!

Der korrespondierende Anlegerpreis beträgt EUR 669.780,- zzgl. 20 % USt.

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

## **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