

**Eigengarten in Ruhelage! Keine Autos, keine Leute die vorbei gehen! Provisionsfrei**



b3d\_aspangstrasse\_cam03-04

**Objektnummer: 1939/163996**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,89 m <sup>2</sup>
Keller:	1,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	449.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



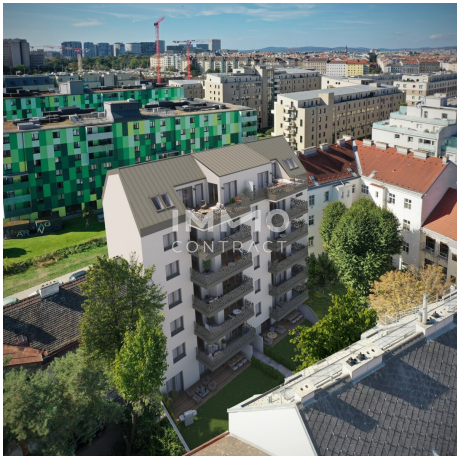
**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



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









# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### Helle, freundliche Räume mit durchdachter Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch eine **hervorragende Raumaufteilung**, bei der der vorhandene Platz optimal genutzt wurde. Jeder Raum ist lichtdurchflutet, was die Wohnung besonders freundlich und einladend macht. Die großen Fenster eröffnen einen freien Blick auf den privaten Garten, der Ihnen ausreichend Platz bietet, um die Natur zu genießen.

Ob Sie im **offenen Wohnbereich** entspannen oder in der **gemütlichen Küche** ein schönes Abendessen zubereiten – hier wird jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt. Die Wohnung ist der ideale Rückzugsort für Menschen, die Wert auf **Ruhe, Privatsphäre** und eine **hohe Lebensqualität** legen.

### Wohnen im Grünen – Ihr privater Rückzugsort

Der idyllische Garten lädt zu ruhigen Momenten im Freien ein. Umgeben von viel Natur und ohne störende Einflüsse können Sie den Feierabend bei einem guten Buch genießen oder einfach den Moment in Ihrem eigenen grünen Paradies erleben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser **ruhigen, aber gut angebundenen Lage** zu wohnen und sich ein Leben voller **Licht, Freundlichkeit** und **Natur** zu schaffen.

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