# Wohnen in Aspern - 2-Zi Wohnung 46m² mit Balkon, Garten, Tiefgarage & U-Bahn Nähe in 1220 Wien!



**Objektnummer: 1939/216038**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wulzendorfstraße 101 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,40 m² |
| **Nutzfläche:** | 46,40 m² |
| **Gesamtfläche:** | 52,95 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Garten:** | 38,30 m² |
| **Keller:** | 3,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 336.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

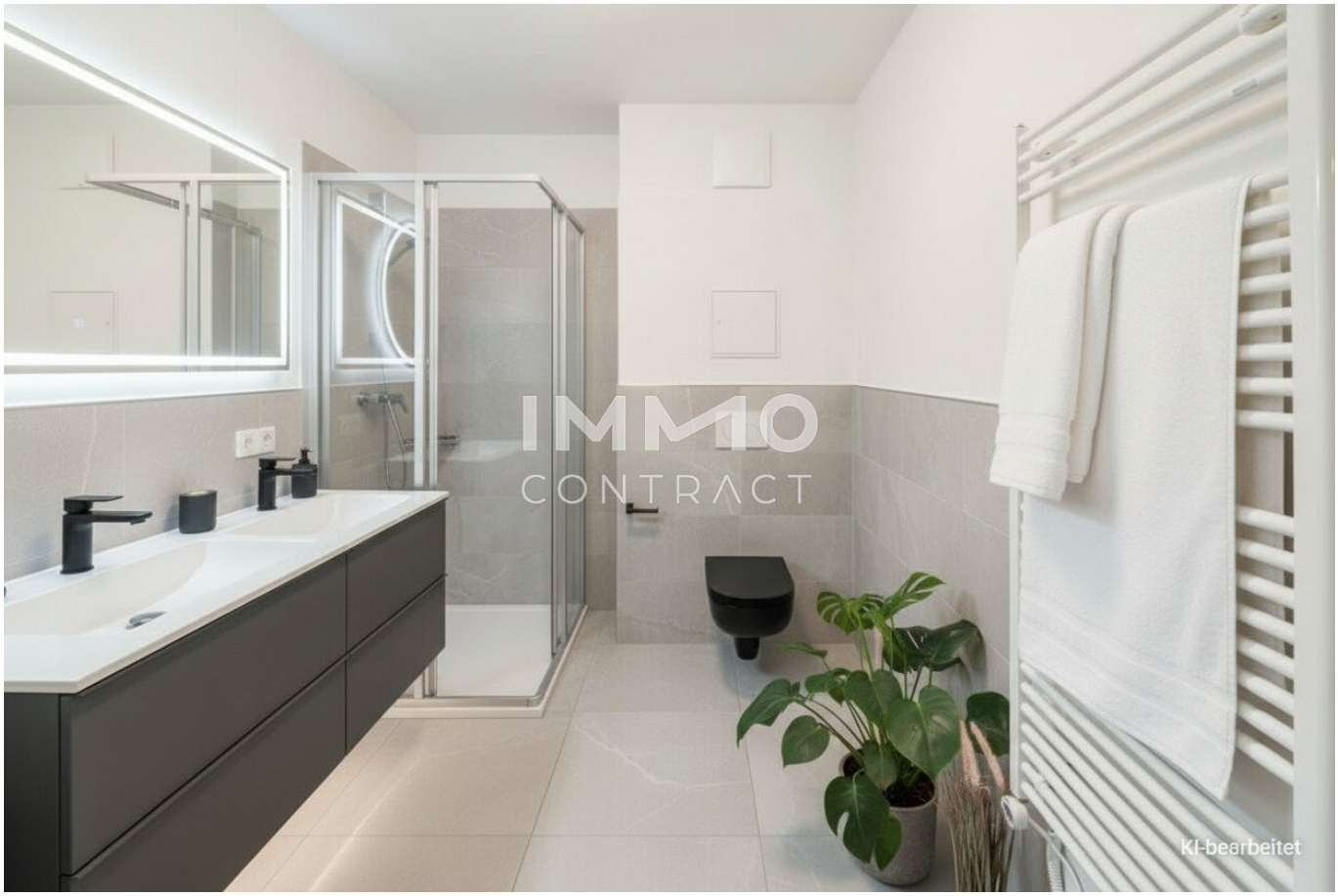
Provisionsfrei

# Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17




**www.IMMOcontract.at**
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



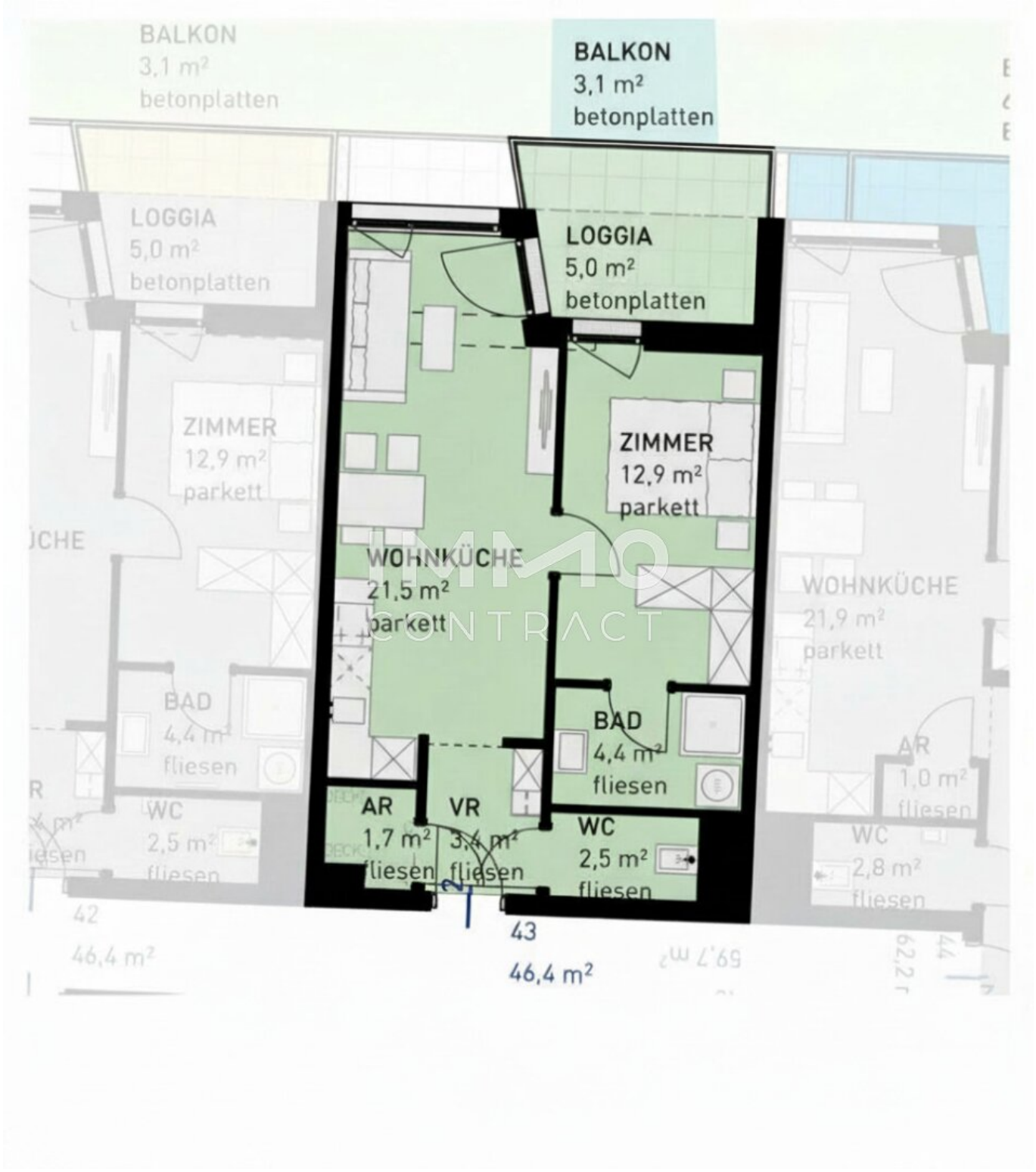











BALKON
3,1 m²
betonplatten
LOGGIA
5,0 m²
betonplatten
ZIMMER
12,9 m²
parkett
WOHNKÜCHE
21,5 m²
parkett
BAD
4,4 m²
fliesen
AR
1,7 m²
fliesen
VR
3,4 m²
fliesen
WC
2,5 m²
fliesen
43
46,4 m²
BALKON
3,1 m²
betonplatten
LOGGIA
5,0 m²
betonplatten
ZIMMER
12,9 m²
parkett
WOHNKÜCHE
21,9 m²
parkett
BAD
4,4 m²
fliesen
AR
1,0 m²
fliesen
WC
2,8 m²
fliesen
42
46,4 m²
IMMO CONTRACT

# Objektbeschreibung

**Ihr Zuhause zwischen Stadt und Natur**

Angrenzend an ein bestehendes Bauvorhaben erweitert das Projekt das Quartier im Grünen Teil des 22. Bezirks um rund 80 freifinanzierte, provisionsfreie Eigentumswohnungen sowie 37 PKW-Tiefgaragenstellplätze. Die gut geplanten zwei und drei Zimmer Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 34 bis 87 m² decken unterschiedliche Lebenssituationen ab und bieten praxisorientierte Raumaufteilungen. Jede Einheit verfügt über eine private Außenfläche – Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten – und schafft zusätzlichen Außenraum für Entspannung und Alltag.

Bei Bedarf an mehr Wohnfläche beraten wir Sie gerne: Auf Wunsch lassen sich übereinanderliegende Einheiten zu einer Maisonette (4 Zimmer) verbinden oder nebeneinanderliegende Wohnungen zu größeren Einheiten zusammenlegen. Für Eigentümer besteht optional die Möglichkeit eines eigenen Gartenabteils; alle Gartenflächen werden mit Strom und Wasseranschluss versehen.

Alle Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Moderne Sanitäranlagen, ausgewählte Fliesen sowie elegante Eichen-Parkettböden sorgen für ein stilvolles und langlebiges Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung; die Wärmeversorgung läuft energieeffizient mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Projekt ist derzeit in Planung, der Erwerb erfolgt **provisionsfrei!**

**Das Projekt im Überblick**

- ungefähr 80 freifinanzierte, provisionsfreie Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 34 m²– 87 m², 2-3 Zimmer, größere Einheiten möglich
- Option zur Zusammenlegung von Einheiten
- Jede Wohnung mit privater Freifläche (Loggia, Balkon, Terrasse, Eigengarten)
- Optionales Gartenabteil mit Strom- und Wasseranschluss

- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Beziehbar ab Juni 2028

**Ausstattungshighlights**

- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Parkettböden und Fliesen
- Moderne Sanitärinstallationen (inklusive im Kaufpreis)
- Fenster: Kunststofffenster mit Aluminium?Deckschale, 3?fach Wärme? und Schallschutzverglasung.
- Lüftung: Mechanische Abluft in Bad/WC mit Nachlauf; Küchenlüftung über nutzerseitige Umluft?Dunstabzugshaube
- Außenanlagen & Garten: Vorgärten, Wege, Spielplatz; Gärten mit Strom (230 V) und Wasseranschluss vorbereitet

**Lage**

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Maximale Zeitersparnis im Alltag
und hochwertige Erholung direkt vor der Haustür.

Dank der exzellenten Infrastruktur erreichen Sie Nahversorger (Billa, 190 m) sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bequem zu Fuß. Ein besonderes Plus für die Lebensqualität: Das Donauzentrum, Wiens größtes Shopping- und Entertainmentcenter, liegt in unmittelbarer Nähe und bietet unendliche Möglichkeiten für Einkaufstouren und Freizeitgestaltung. Auch die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Donauspital (SMZ Ost) erstklassig abgesichert.

Die Freizeitqualität ist durch das Mühlwasser und den angrenzenden Nationalpark unschlagbar – ideal für Sport und Entspannung im Grünen. Gleichzeitig garantiert die perfekte Anbindung an die U2 sowie die Autobahnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Flughafens.

Fazit: Ein ideales Zuhause für alle, die kurze Wege, urbane Vielfalt und direkte Naturnähe schätzen.

Hinweis zum Kaufpreis: Es handelt sich um provisionsfreie Angebote für Käufer – Sie sparen die übliche Vermittlungsprovision in Höhe von 3,6 % (inkl. MwSt.).

Bei Interesse kontaktieren Sie mich gern jederzeit.

Renderings: Symbolic images (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <225m
Apotheke <50m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.125m

**Kinder & Schulen**

Schule <450m
Kindergarten <250m
Universität <2.325m
Höhere Schule <2.525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <3.175m

**Sonstige**
Geldautomat <625m
Bank <700m
Post <675m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <825m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <975m
Autobahnanschluss <2.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap