

## Wohnen im Grünen Aspern - INVESTMENT



Wohnzimmer Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46311**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 64,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 69,83 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 3,17 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 458.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

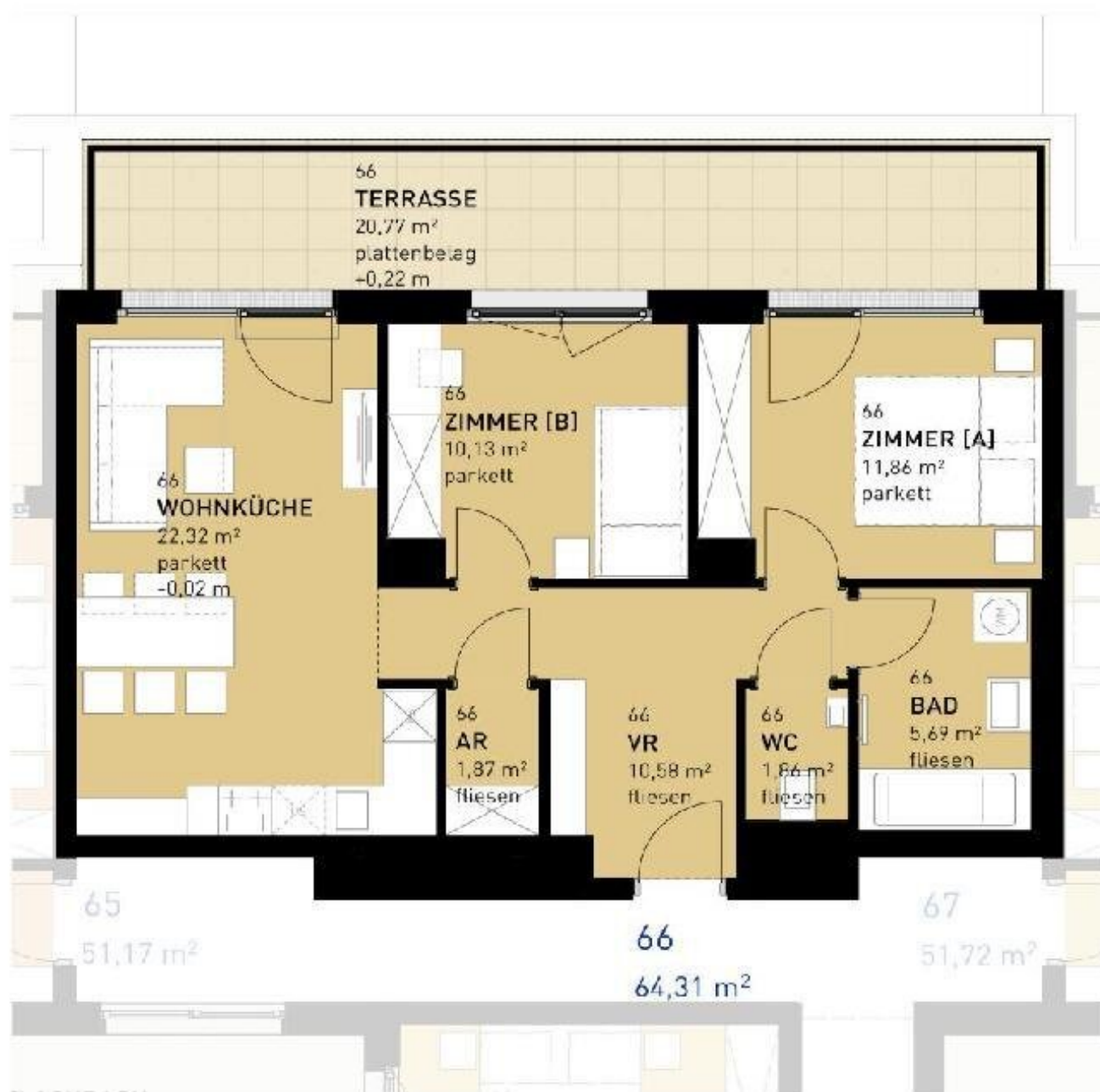


### Moritz Zoigner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 37 15 726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

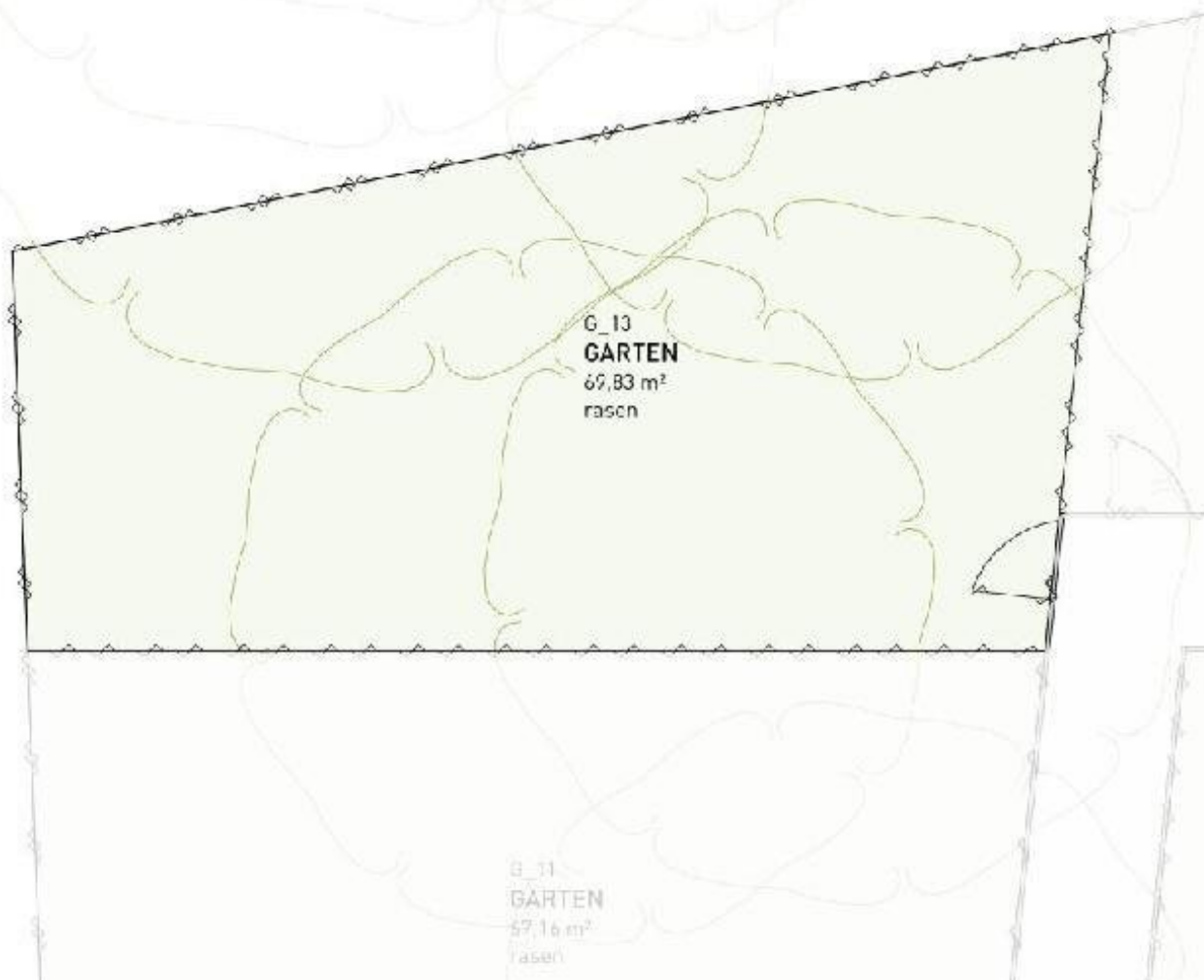


WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

### 3. OBERGESCHOSS

↖ NORDEN

REMAX



WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

## ERDGESCHOSS GARTEN

4 NORDEN

REMAX

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen mit privaten Freiflächen

In attraktiver Lage entstehen 80 provisionsfreie, frei finanzierte Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von rund 34 m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup> und eignen sich sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien.

Jede Wohnung bietet eine private Freifläche in Form einer Loggia, eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens. Zusätzlich besteht auch für Eigentümerinnen und Eigentümer in den oberen Geschossen die Möglichkeit, optional ein eigenes Gartenabteil zu erwerben. Die Gartenflächen werden mit einem Strom- und Wasseranschluss ausgestattet.

Besonders flexibel: Übereinanderliegende Wohnungen können zu einer großzügigen 4-Zimmer-Maisonette verbunden werden. Auch die Zusammenlegung nebeneinanderliegender Wohnungen ist grundsätzlich möglich.

Für zusätzlichen Komfort stehen 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Die gute Infrastruktur ermöglicht kurze Wege im Alltag. Eine nur wenige Gehminuten entfernte Busverbindung bietet direkten Anschluss an die U-Bahn-Linie U2. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Hochwertige Parkettböden, Fliesen und sämtliche Sanitäreinrichtungen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt wird.

Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie in der jeweiligen Leistungsbeschreibung.

## Provisionsfrei kaufen und 3,6 % sparen

Sämtliche Eigentumswohnungen werden für Käuferinnen und Käufer provisionsfrei angeboten. Sie sparen somit die übliche Käuferprovision in Höhe von 3,6 % inklusive Umsatzsteuer.

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap