Wohnen im beliebten Aspern - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47063

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,40 m²
Nutzfläche:	39,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,50 m²
Keller:	2,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	299.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

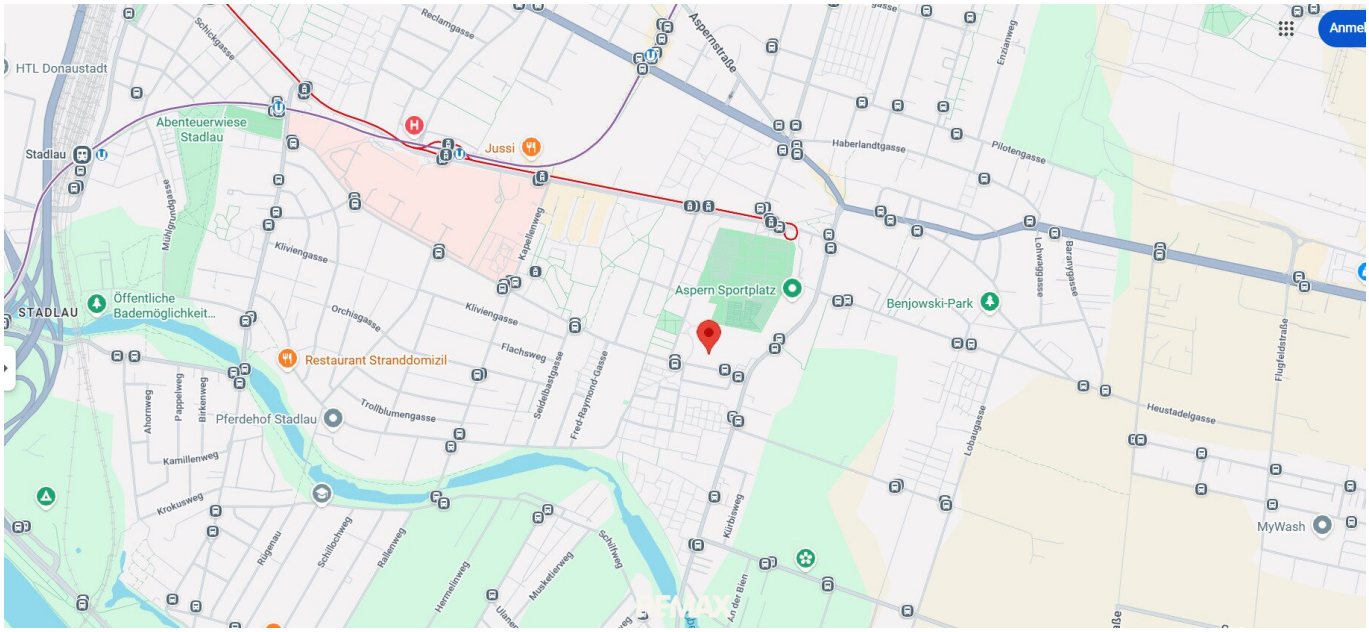


Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

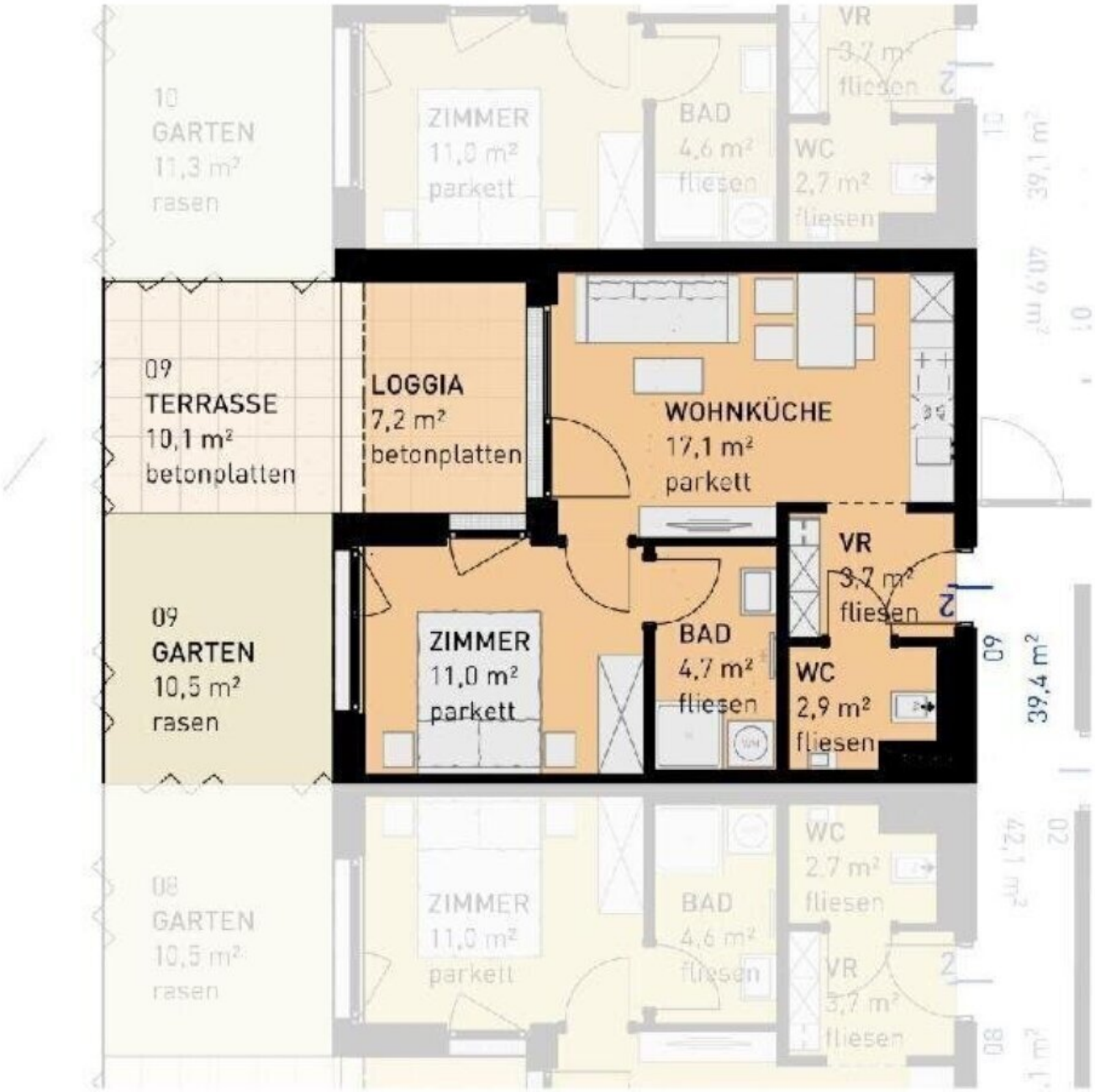
T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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





ERDGESCHOSS



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS

RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten, Loggia und Terrasse!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und gleich mehreren privaten Freiflächen.

Raumaufteilung & Highlights:

- **2 Zimmer**
- ca. **39,40 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **10,50 m² Eigengarten**
- ca. **7,20 m² Loggia**
- ca. **10,10 m² Terrasse**
- Kellerabteil mit ca. **2,80 m²**
- **Ausrichtung: Nord-West**

Lage & Infrastruktur:

Die Lage im **22. Wiener Bezirk** bietet eine gute Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und öffentlicher Anbindung.

Eine **Bushaltestelle befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt** und bietet eine direkte Verbindung zur **U-Bahn-Linie U2**. Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Vekehrsanbindungen:

Bus: 92A, 93A, N91

Straßenbahnlinien: 25

Projektbeschreibung:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **80 Wohnungen** mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. **34 bis 87 m²**.

Die Wohnungen verfügen je nach Einheit über attraktive Freiflächen wie **Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten**.

Zusätzlich stehen **37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig übergeben**. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine **Fußbodenheizung**, die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieschonende **Luft-Wasser-Wärmepumpe**.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert).

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 <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap