

Wohnen im beliebten Aspern - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/45835

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,50 m ²
Nutzfläche:	53,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	38,70 m ²
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	332.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

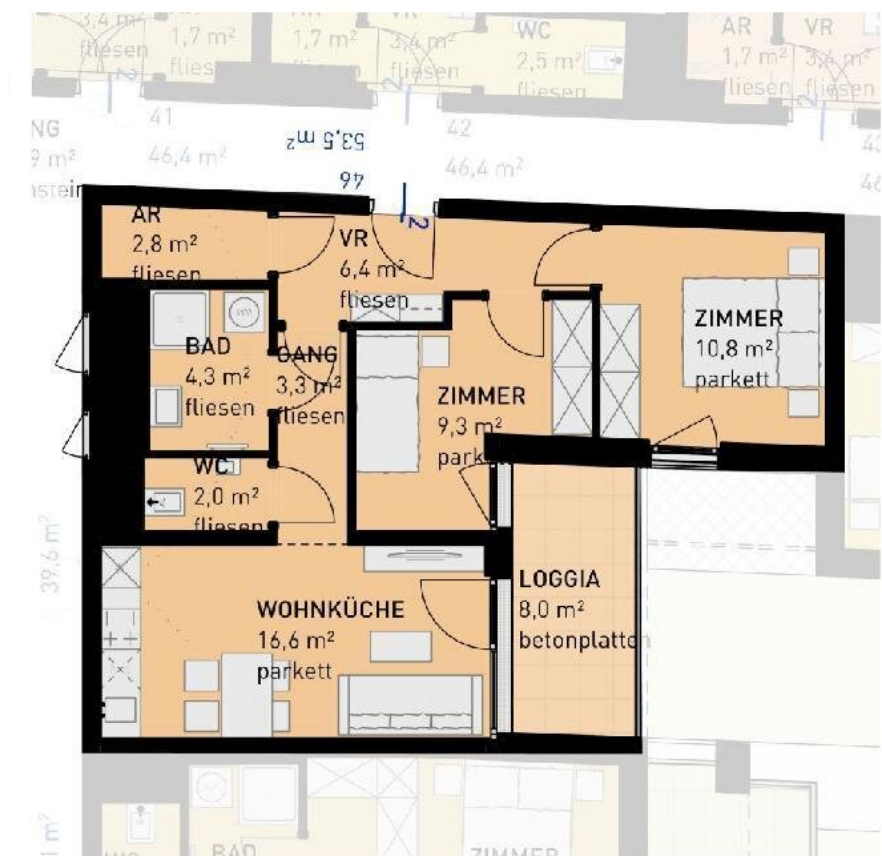


Ing. Carsten Mähler

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.

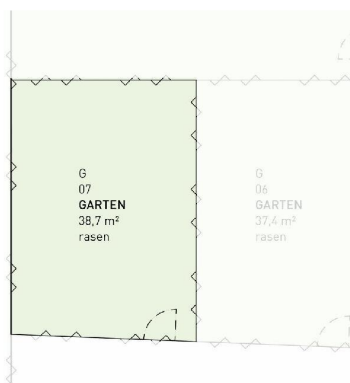


WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

1. OBERGESCHOSS

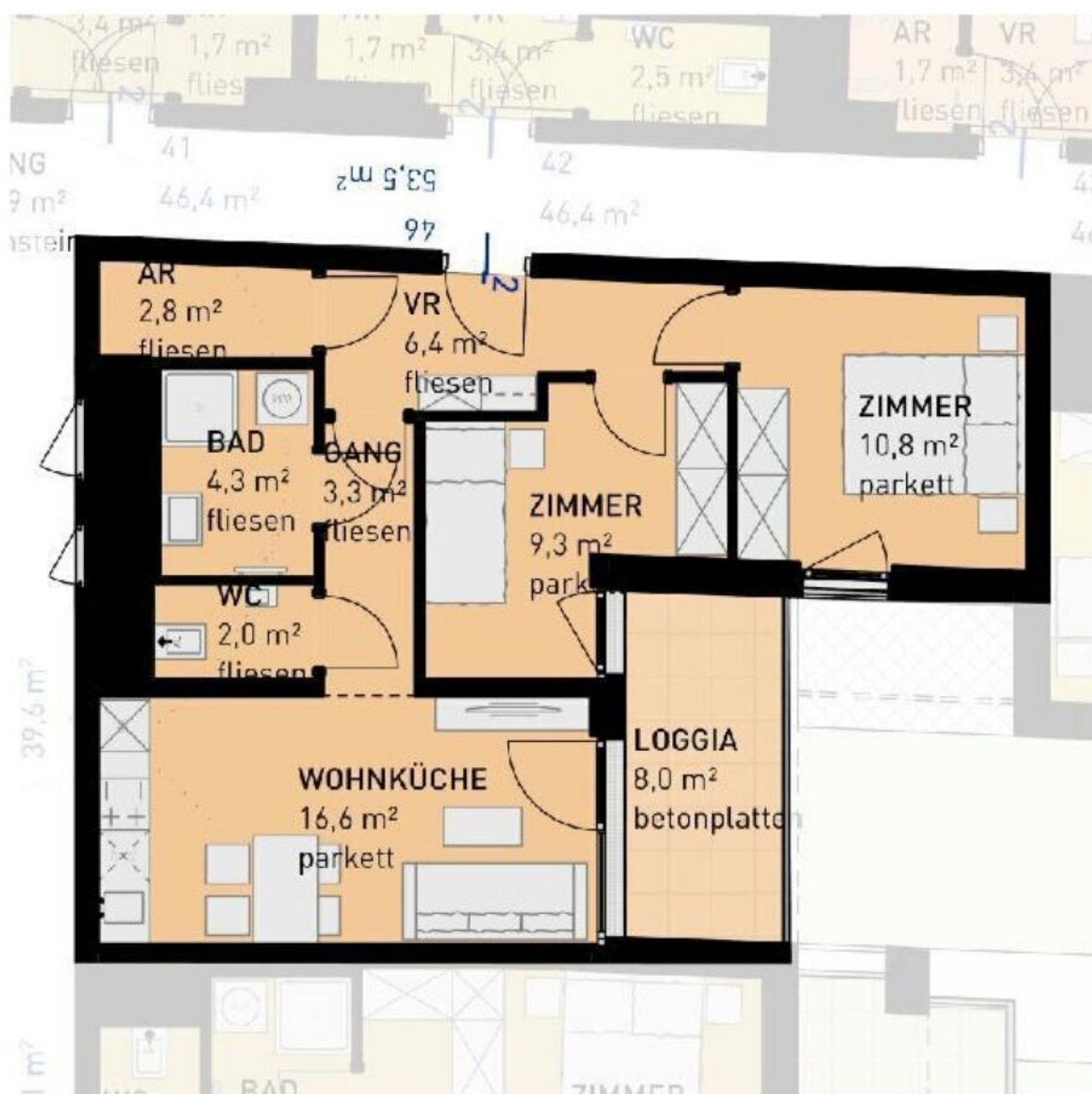
KL. NORDEN

REMAX



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN
ERDGESCHOSS | GARTEN

REMAX

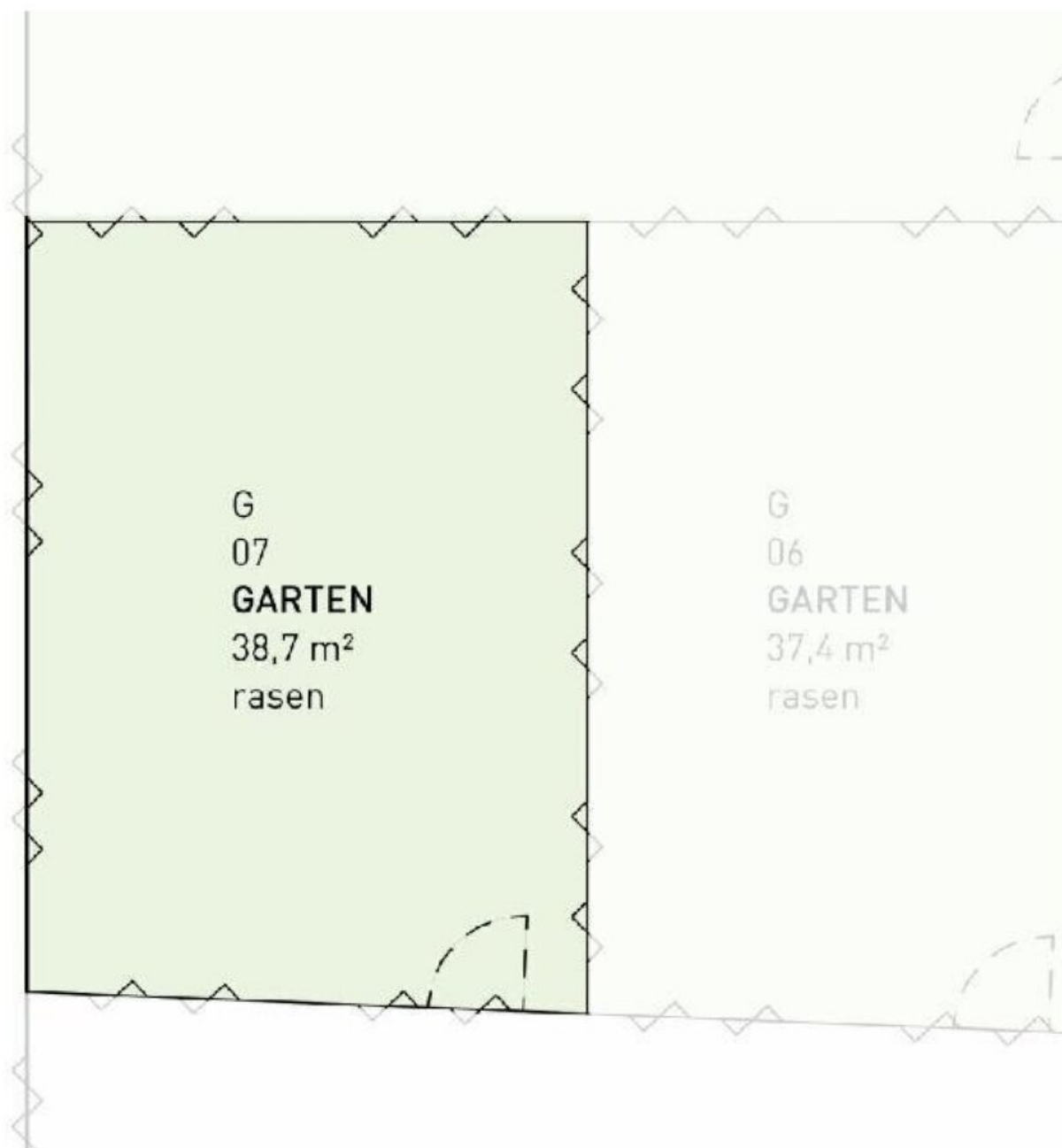


WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

1. OBERGESCHOSS

↙ NORDEN

REMAX



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS | GÄRTEN

↖ NORDEN

REMAX

Objektbeschreibung

Attraktives Wohnen mit Garten und Loggia!

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen privaten Freiflächen.

Raumaufteilung & Highlights:

- **3 Zimmer**
- **ca. 53,50 m² Wohnnutzfläche**
- **ca. 38,70 m² Garten**
- **ca. 8,00 m² Loggia**
- **Kellerabteil mit ca. 3,80 m²**
- **Ausrichtung: Osten**

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 Verkehrsverbindungen:

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 <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 <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap