# Wohnen im beliebten Aspern - INVESTMENT




Wohnküche KI-generiert

## Objektnummer: 1609/45855

## 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:** | 36,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 36,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 239.500,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

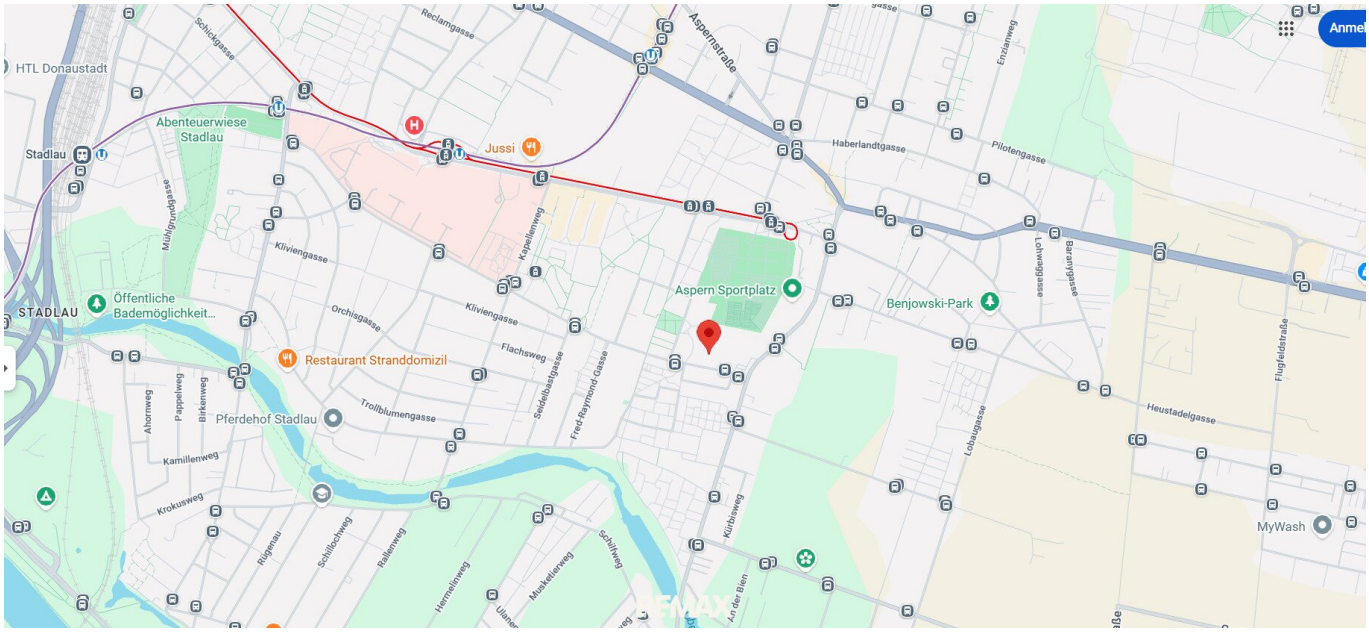


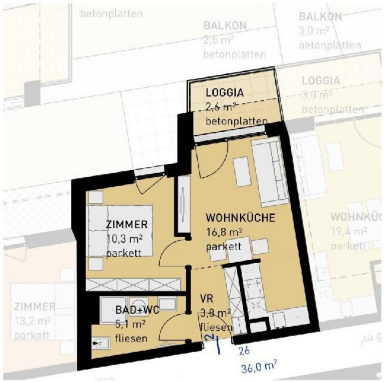
**Ing. Carsten Mähler**

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

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

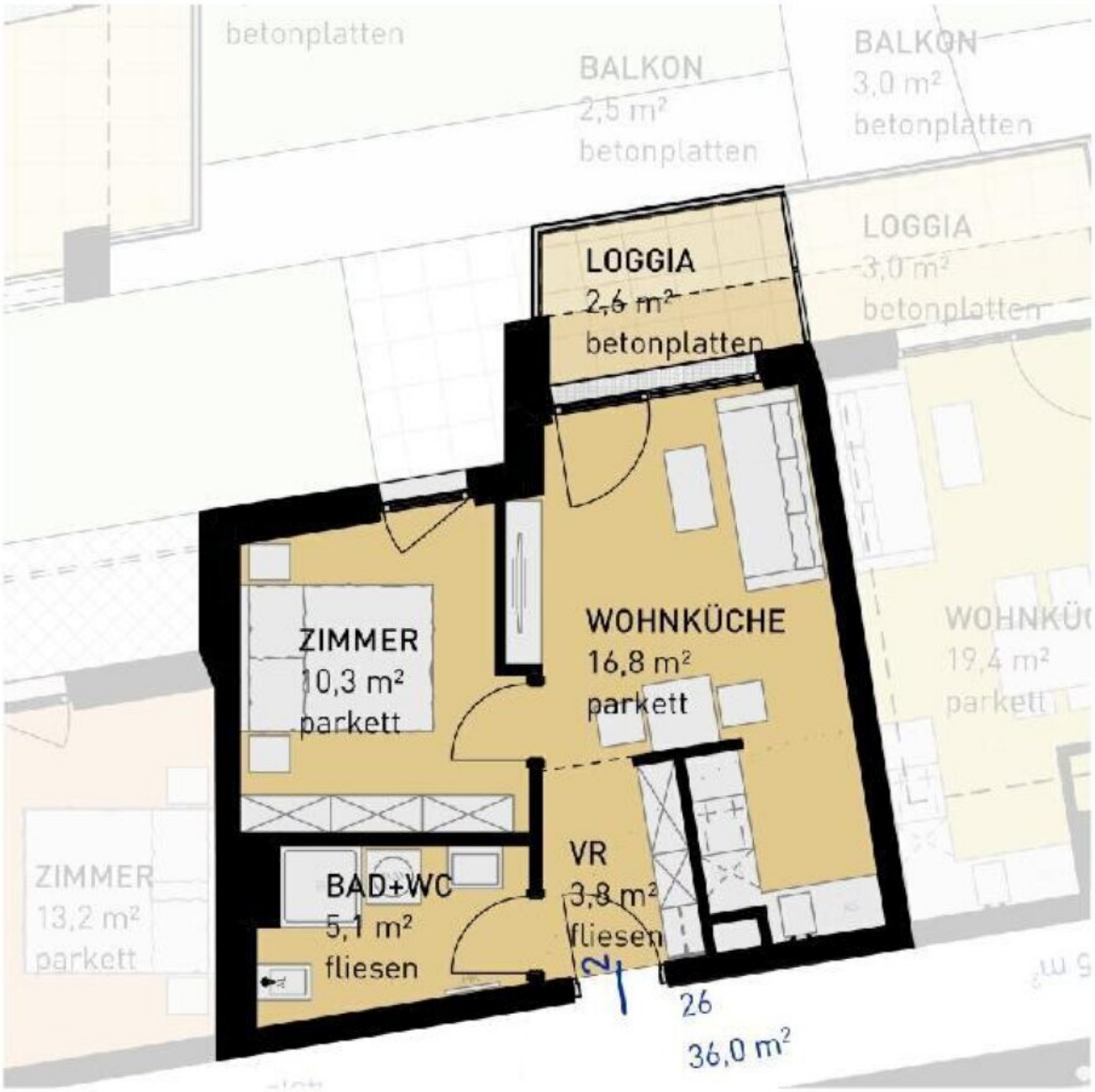
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




1. OBERGESCHOSS

RE/MAX




WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

## 1. OBERGESCHOSS

NORDEN

RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Kompaktes Wohnen mit Balkon und Loggia!**

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zwei privaten Freiflächen.

**Raumaufteilung & Highlights:**

- **2 Zimmer**
- ca. **36,00 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **2,50 m² Balkon**
- ca. **2,60 m² Loggia**
- Kellerabteil mit ca. **3,30 m²**
- **Ausrichtung: Norden**

**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