

## Wohnen im beliebten Aspern - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

**Objektnummer: 1609/45866**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Maisonette                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt                   |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 81,20 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 81,20 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 51,20 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,60 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 640.500,00 €                            |

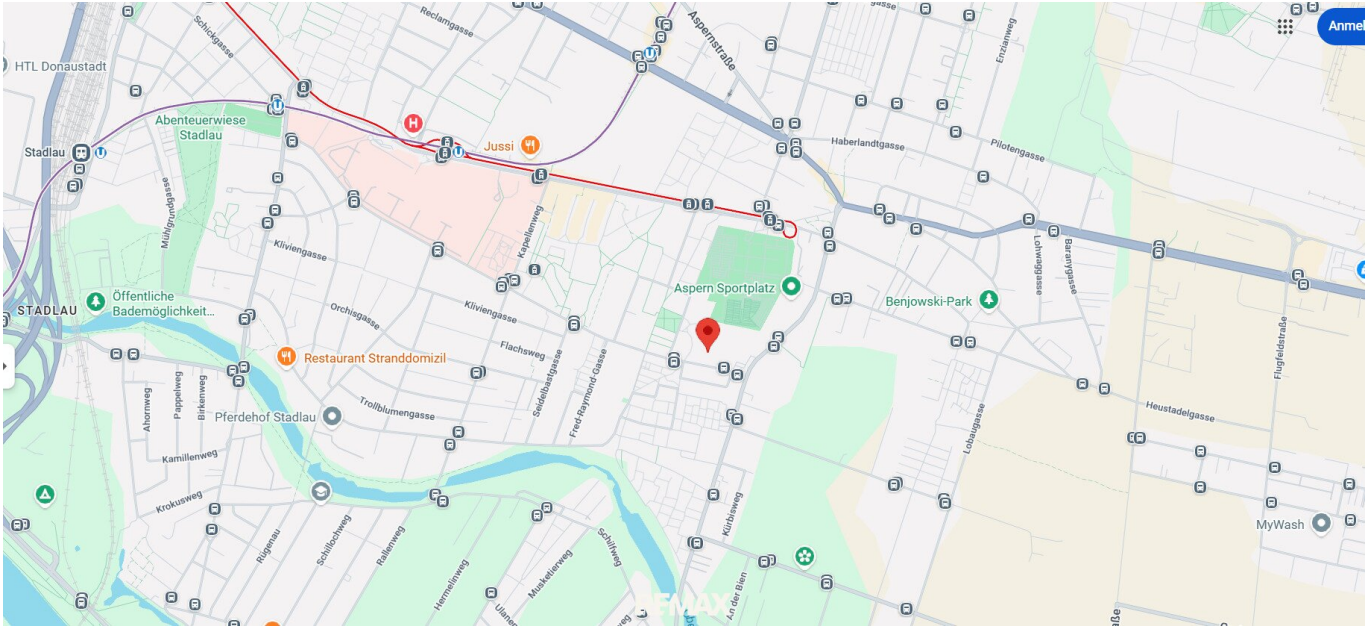
## Ihr Ansprechpartner



### 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



MAISONNETTEVARIANTE 011/1001014  
ERDGESCHOSS - MAISONNETTE-VARIANTE  
5.000,- €



MAISONNETTEVARIANTE 011/1001014  
1. OBERGESCHOSS - MAISONNETTE-VARIANTE  
5.000,- €



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

## ERDGESCHOSS - MAISONETTE-VARIANTE

4. NOVEMBER

REMAX



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

## 1. OBERGESCHOSS - MAISONNETTE-VARIANTE

4 NIMMEN

REMAX

# Objektbeschreibung

**Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit Garten, Balkon, Loggia und Terrasse!**

Diese attraktive **4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, viel Platz und mehreren privaten Freiflächen.

## **Raumaufteilung & Highlights:**

- **4 Zimmer**
- **ca. 81,20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **auf zwei Ebenen**
- **ca. 89,50 m<sup>2</sup> Garten**
- **ca. 3,10 m<sup>2</sup> Balkon**
- **ca. 5,00 m<sup>2</sup> Loggia**
- **ca. 11,30 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **2 Kellerabteile mit insgesamt ca. 6,60 m<sup>2</sup>**
- **Ausrichtung: Nord-Ost**

### **Besonderheit:**

Diese Einheit wird aktuell als **Maisonette-Wohnung** angeboten. Alternativ besteht die Möglichkeit, **Top 16 auch als eigenständige, klassische Wohnung mit ca. 42,80 m² Wohnfläche** zu erwerben. Somit stehen je nach Wohnbedarf unterschiedliche Varianten zur Auswahl.

### **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 Verkehrsanbindungen:**

**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