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
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,20 m²
Nutzfläche:	81,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,20 m²
Keller:	6,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	640.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

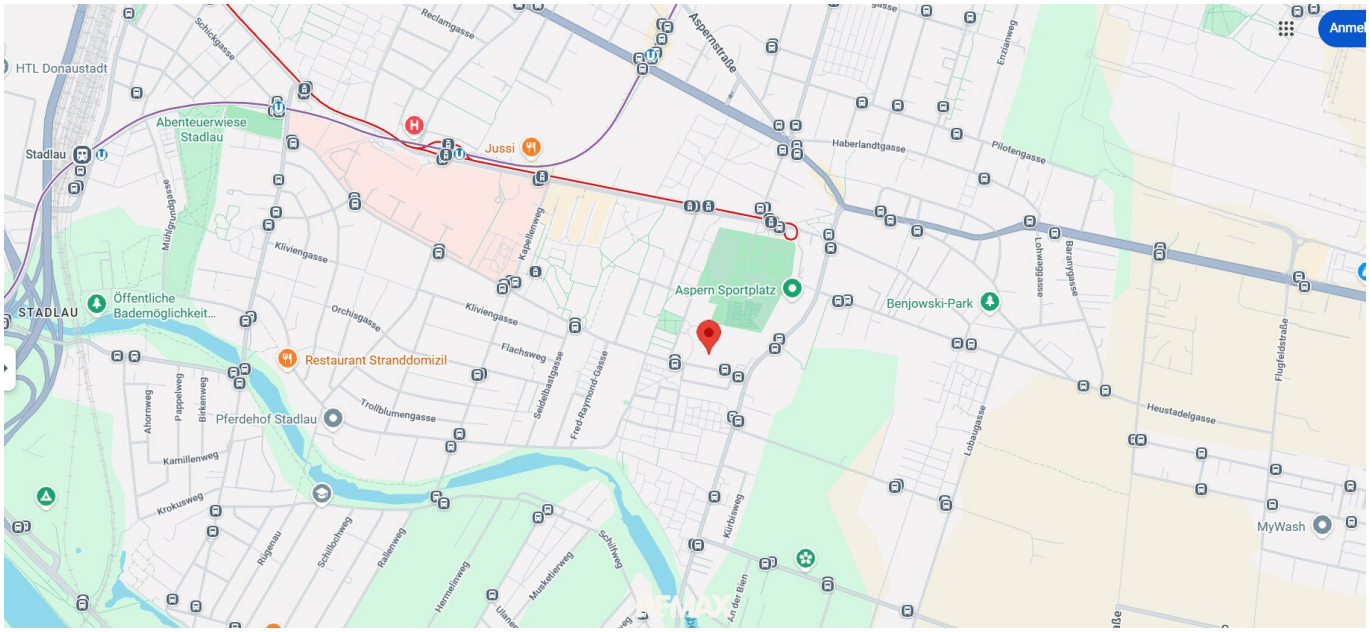


Ing. Carsten Mähler

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

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





ERDGESCHOSS - MAISONETTE-VARIANTE



1. OBERGESCHOSS - MAISONETTE-VARIANTE



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS - MAISONETTE-VARIANTE

NORDEN

RE/MAX



WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

1. OBERGESCHOSS - MAISONETTE-VARIANTE

NORDEN

RE/MAX

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 m² Wohnnutzfläche**
- auf **zwei Ebenen**
- ca. **89,50 m² Garten**
- ca. **3,10 m² Balkon**
- ca. **5,00 m² Loggia**
- ca. **11,30 m² Terrasse**
- **2 Kellerabteile** mit insgesamt ca. **6,60 m²**
- **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 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