Neubauwohnung im Grünen – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Herzen von Aspern



Wohnzimmer - KI Visualisierung

Objektnummer: 1970/481

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	39,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

9.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33


KI generiert

































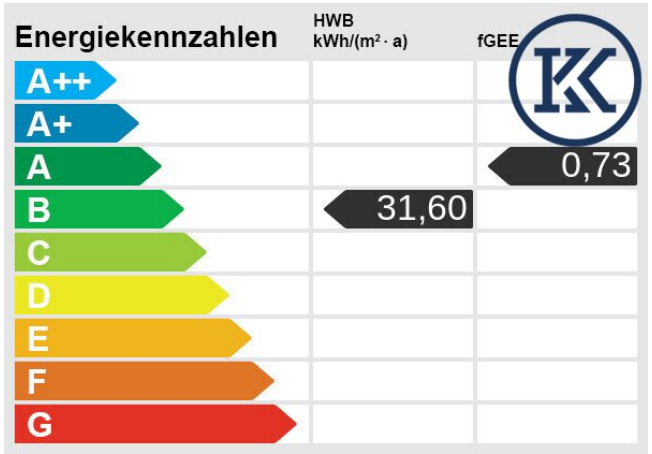



zu Verkaufen



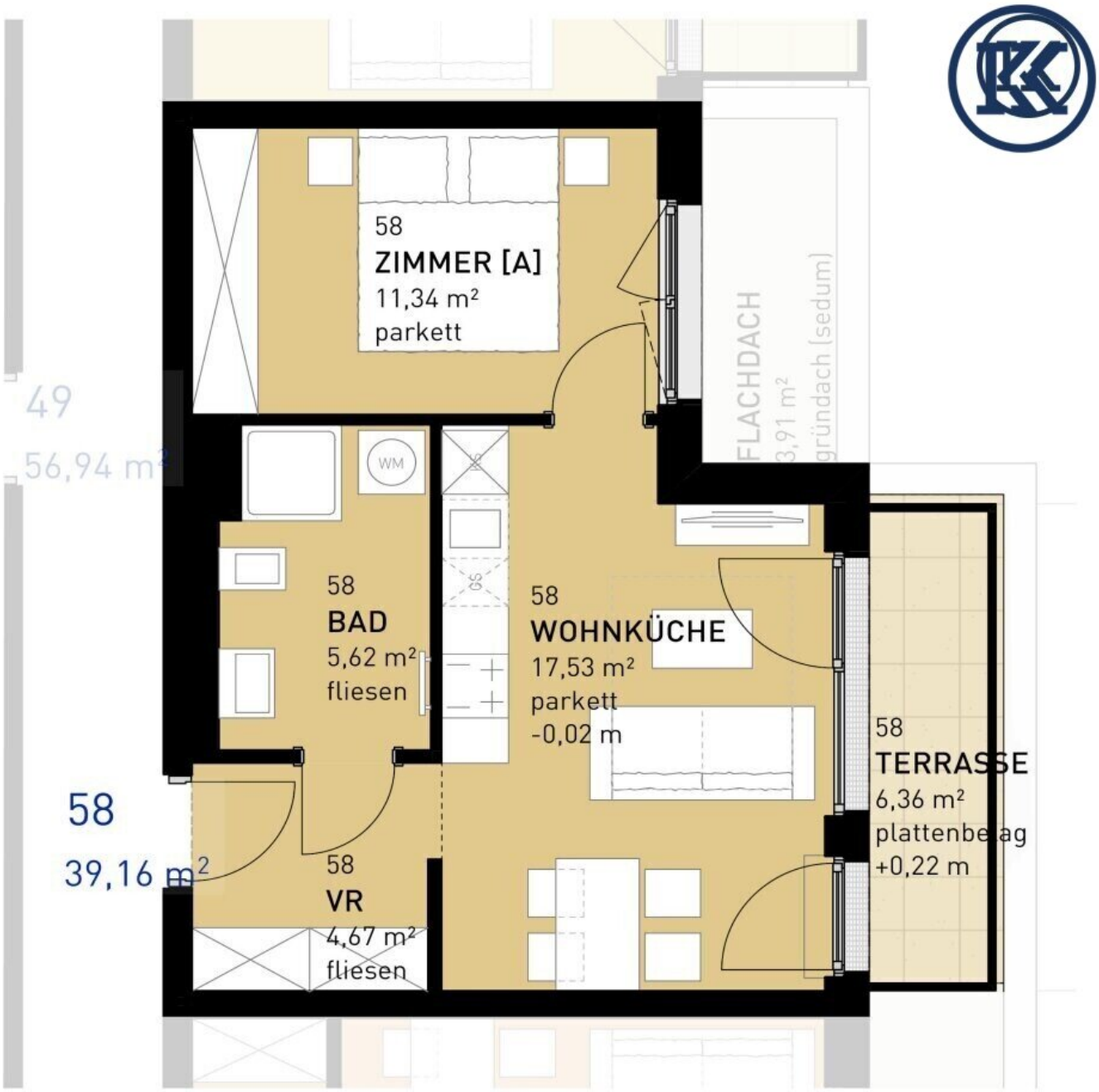





Energiekennzahlen
HWB kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
31,60
0,73


360
ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!
Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!
KLASAN& PARTNER IMMOBILIEN





WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

2. OBERGESCHOSS

↑ NORDEN



Exposéplan, nicht maßstäblich


Donauspital
Donauspital SMZ-Ost
Langobardenstraße
Kapellenweg
Schule
Klinik Donaustadt
Stacherweg
Kapellenweg
Wulzendorfstraße
Tamariskengasse
Kliviengasse
Hammerfestweg
Ostarrichi-Hof
Wulzendorfstraße
Kliviengasse
Flachsweg
Orchisgasse
Immergrüngasse
Kapellenweg
Wulzendorf
Goldlackgasse
Wolfsmilchgasse
Seidelbastgasse
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Grünen!

Diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss der modernen Wohnanlage „Aspern Flats 103" bietet alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht: durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine eigene Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnfläche von ca. 39,16 m² ist optimal genutzt. Das helle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit integriertem Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für den Alltag. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC überzeugt durch hochwertige Sanitärobjekte und sorgfältig abgestimmte Fliesenarbeit.

Die Terrasse mit ca. 6,36 m² lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ergänzt das Raumangebot ideal. Eichenparkett in den Wohnräumen sowie Feinsteinzeug im Nassbereich und Vorraum sorgen für ein hochwertiges, harmonisches Erscheinungsbild. Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert angenehme Wärme bei niedrigen Betriebskosten, unterstützt durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die 3-Fach-Verglasung mit außenliegendem Sonnenschutz sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Als Erstbezugsobjekt in einem modernen Neubau profitieren Sie von aktuellen Baustandards, niedrigem Energieverbrauch (HWB: 32 kWh/m²a | fGEE: 0,73) und der Sicherheit eines WK II / RC 2-zertifizierten Wohnungseingangs. Ein zugehöriges Kellerabteil (EM 09, ca. 2,44 m²) sowie ein Aufzug im Haus runden das Gesamtangebot ab.

Das Gebäude wurde frei finanziert, auf Eigengrund errichtet und eignet sich somit ideal für Investoren!

Für Fragen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte den zuständigen Maklerassistenten:

Herr Julian Klasan

Tel: +43 664 88933542

Welcome to your new home in the green heart of Vienna! This attractive 2-room new-build apartment on the second floor of the modern "Aspern Flats 103" development offers everything that contemporary living demands: a thoughtful floor plan, high-quality finishes, and a private terrace perfect for relaxing and unwinding.

The living space of approximately 39.16 m² is cleverly designed. The bright, open-plan living and dining area with integrated kitchen forms the heart of the apartment, creating an inviting atmosphere for everyday life. The separate bedroom provides a quiet retreat, while the stylishly appointed bathroom with shower, washbasin, and WC impresses with premium sanitaryware and carefully coordinated tiling.

The terrace of approx. 6.36 m² extends your living space outdoors and is ideal for enjoying the fresh air. Oak engineered parquet flooring in the living areas and high-quality stone tiles in the bathroom and hallway create a refined, cohesive aesthetic throughout. Underfloor heating in all rooms ensures comfortable warmth at low running costs, supported by an energy-efficient air-to-water heat pump. Triple glazing and external sun blinds provide a pleasant indoor climate year-round.

As a first-occupancy property built to the latest construction standards, you benefit from low energy consumption (HWB: 32 kWh/m²a | fGEE: 0.73) and the added security of a WK II / RC 2-certified entrance door. A private basement storage unit (EM 09, approx. 2.44 m²) and a lift in the building complete the package.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap