# Lässige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse - Provisionsfrei!




**Objektnummer: 300328**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wulzendorfstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,76 m² |
| **Nutzfläche:** | 50,40 m² |
| **Gesamtfläche:** | 50,40 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 2,73 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 298.500,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.922,62 € |

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

# Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Heiser**


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

## ASPERN FLATS

**Ihr Traum vom Eigenheim im Grünen**

**Bezugsfertig!**

Das bereits fertiggestellte Wohnbauprojekt in der Wulzendorfstraße, 1220 Wien verfügt über **61 provisionsfreie Eigentumswohnungen auf Eigengrund** in den Größen **33 m² bis 101 m²** mit **1 bis 4 Zimmer** sowie **2 Büroflächen**. Es stehen für alle Personen, die eine Eigentumswohnung kaufen möchten, private Freiflächen wie **Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten** zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wärme-Pumpe.

**34 PKW-Stellplätze** stehen in der hauseigenen **Tiefgarage** bereit.

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anlage. (ca.50 Meter). Kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit sind ebenfalls gegeben – ideal für die Eigentumswohnung in Wien.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Details über die Ausstattung der Wohnungen entnehmen Sie gerne der Leistungsbeschreibung im Booklet.

**Mehr als 8 m² private Freifläche ergänzen diese rund 44,76 m² große 2-Zimmer-Neubauwohnung um einen angenehm nutzbaren Bereich im Freien.** Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder alle, die Wert auf eine klare Raumaufteilung und zusätzlichen Freiraum legen.

Die ca. **23,20 m² große Wohnküche** bildet den zentralen Wohnbereich und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier entsteht ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen kleinen Essbereich oder entspannte Stunden an der frischen Luft.

Ein separates Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie gut nutzbare Vorräume ergänzen das Wohnkonzept. Hochwertiger Eichenparkett, Fußbodenheizung und die energieeffiziente Wärmeversorgung sorgen zusätzlich für modernen Wohnkomfort.

## Die Highlights auf einen Blick:

- ca. **44,76 m² Wohnfläche**
- **2 optimal aufgeteilte Zimmer**
- Wohnküche mit ca. **23,20 m²**
- insgesamt über **8 m² Terrassenfläche**
- großzügiges Badezimmer
- separater **Abestellraum**
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- komfortable **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente Versorgung über **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Keller-/Einlagerungsabteil
- Fahrradabstellraum
- Lift im Gebäude

**Kaufpreis: € 298.500,-**

**Hinweis:** Die im Exposé gezeigten Bilder sind **Symbolbilder aus anderen Projekten desselben Bauträgers** und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Abweichungen sowie Änderungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort zu zeigen!

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**www.schantl-ith.at**

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap