Investieren Mitten im Dritten: Neubau-Erstbezug (freier Mietzins) mit attraktivem Grundriss, Terrasse & Eigengarten



Objektnummer: 1939/221344

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,42 m²
Keller:	2,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	403.740,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.


















EG




IMMO
CONTRACT


Stabgitterzaun
Stabgitterzaun
Grünnfläche
65,56 m²
±0,00
Balkon UK
±0,00
Terrasse
B: Plattenbelag
F: 23,21 m²
Wohnküche
B: Parkett
F: 24,73 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 12,04 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 5,82 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,44 m²
abg.Decke
Bad
B: Fliesen
F: 6,14 m²
abg.Decke
WC
B: Fliesen
F: 1,61 m²
abg.Decke


GRUNDGRENZE
GARAGENEINFAHRT ÜBERDACHT
KLEINKINDERSPIELPLATZ
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
TERRASSE
TERRASSE
GARAGENEINFAHRT RAMPE
NACHBARSGEBÄUDE
GRUNDGRENZE
TÜR 01
STIEGENHAUS
TÜR 02
PUTZRAUM
GRUNDGRENZE
NACHBARSGEBÄUDE
STELLPLATZ 11
FAHRRAD ABSTELLRAUM
KIWA
MÜLL RAUM
EINFAHRT
GRUNDGRENZE ZUR ASPANGSTRASSE
EINGANG
ASPANGSTRASSE

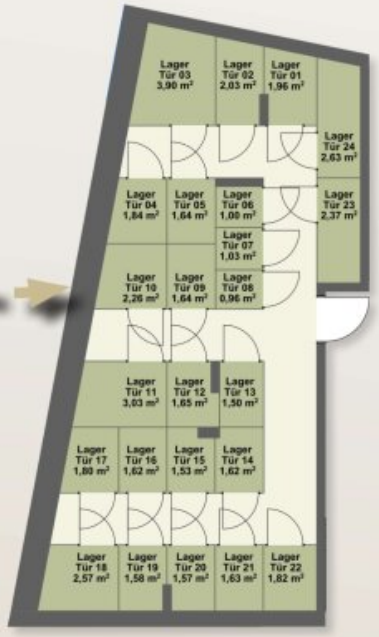
Übersichtsplan Erdgeschoss





Übersichtsplan Kellergeschoss





Objektbeschreibung

Diese attraktive **Gartenwohnung** überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss**, hochwertigem **Wohnkomfort** und einem besonderen Highlight: der großzügigen **Terrasse** mit anschließendem **Eigengarten** – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Abende oder den eigenen grünen Rückzugsort.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **gemütliche Wohnküche,** die ausreichend Platz für Wohnen, Kochen und Essen bietet und direkten Zugang zur Freifläche schafft. Das **Schlafzimmer** punktet mit einem komfortablen **En-Suite-Badezimmer**, ausgestattet mit **Badewanne** – ideal für entspannte Wohlfühlmomente.

Ein **separater Abstellraum** sorgt für praktischen Stauraum, während das getrennte **WC** mit **Handwaschbecken** zusätzlichen **Komfort** bietet.

Besonders angenehm ist auch der **großzügige Eingangsbereich**, der genügend Platz für **Garderobe** und Kastenlösungen bietet und der Wohnung bereits beim Betreten ein luftiges, einladendes Raumgefühl verleiht.

Aufgrund des attraktiven Grundrisses in Kombination mit einladenden Freiflächen eignet sich die Wohnung sehr gut für die Vermietung im Rahmen des steuerlichen Vorsorgemodells. Gerne stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her und übernehmen für Sie die Vermietung bzw. die zuständige Hausverwaltung die Subverwaltung Ihrer Wohnung.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Preis um den Nettokaufpreis zzgl. 20 % handelt. Der korrespondierende Eigennutzerpreis betärgt EUR 448.600,-.

Ich freue mich bei Interesse über Ihre Kontaktaufnahme!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <350m

Klinik <275m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <275m
Universität <425m
Höhere Schule <575m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <150m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <800m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap