2-Zimmer Gartenwohnung - westseitig - Erstbezug - Fußbodenheizung



Objektnummer: 7831/70

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,70 m²
Nutzfläche:	44,70 m²
Gesamtfläche:	52,51 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	53,17 m²
Keller:	2,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	314.500,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Nicole Strassmeier

NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9
1220 Wien




KI-bearbeitet










IMMOBILIEN • WIEN


KI-bearbeitet









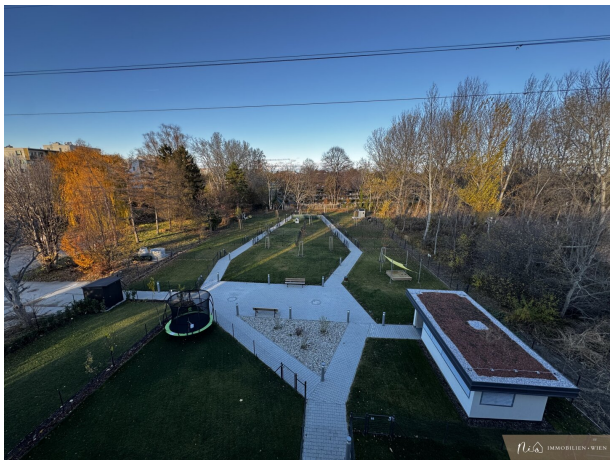

WD103


APOTHEKE
APOTHEKE
3€
RABATT




KINDERWAGEN


3
OG







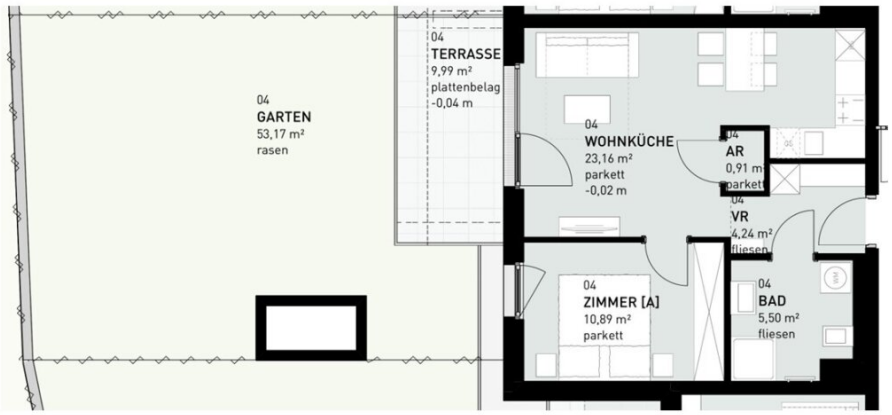

FAHRRADRAUM





TOP 04

Erdgeschoss · 2 Zimmer
1220 Wien-Aspern



WOHNFLÄCHE

Wohnküche	23,16 m²
Zimmer	10,89 m²
Bad	5,50 m²
Vorraum	4,24 m²
Abstellraum	0,91 m²
Wohnfläche gesamt	**44,70 m²**

FREIFLÄCHEN

Terrasse	9,99 m²
Garten	53,17 m²
Freiflächen gesamt	**63,16 m²**

ENERGIEAUSWEIS

HWB 26,2 kWh/m²a (Klasse B)
fGEE 0,73 (Klasse A)

Planstand Baueinreichung. Änderungen von Plänen, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Teil der Leistung. Angaben ohne Gewähr.

NIS Immobilien GmbH · Mühlhäufelweg 67/9, 1220 Wien · E-Mail: office@nis-immobilien.at · Tel.: +43 676 3806624
FN 618432 i · UID ATU80285415 · www.nis-immobilien.at

UNTERGESCHOSS

Tiefgarage & Kellerräume
1220 Wien-Aspern



AUSSTATTUNG

Tiefgarage	34 Stellplätze
PKW-Stellplatz	ca. 12,5–18,6 m²
Einlagerungsraum	1 je Wohnung
Fahrradraum	67,90 m²
Erschließung	Stiegenhaus + Aufzug

TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Optional erwerbbar

Planstand Baueinreichung. Änderungen von Plänen, Flächen, Lage und Bauausführung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Flächenangaben sind Rohbaumaße. Angaben ohne Gewähr.

NIS Immobilien GmbH · Mühlhäufelweg 67/9, 1220 Wien · E-Mail: office@nis-immobilien.at · Tel.: +43 676 3806624
FN 618432 i · UID ATU80285415 · www.nis-immobilien.at

Objektbeschreibung

In Wien Aspern ist im Jahr 2025 eine zeitgemäße Wohnhausanlage mit 65 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und einer hauseigenen Tiefgarage fertiggestellt worden. Der kompakte Baukörper ist nach allen Seiten ausgerichtet, die Wohnungen erhalten daher viel Tageslicht. Sie verteilen sich auf Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss. Je nach Wohnung gehören ein Eigengarten, eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia dazu. Wer in einem oberen Geschoss wohnt, kann zusätzlich einen der optionalen Gärten erwerben. Jeder dieser Gärten hat einen eigenen Wasser- und Stromanschluss.

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 <325m
Apotheke <350m
Klinik <1.725m
Krankenhaus <2.100m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <500m
Universität <2.025m
Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <425m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <325m
U-Bahn <325m

Straßenbahn <425m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap