

**„Mehr Raum zum Leben – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit
sonnigen Rückzugsorten“**



Objektnummer: 8311/349

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Asperner Heldenplatz 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien





Tür 5	
Wohnfläche	80,34 m²
Balkon	31,93 m²



- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Pforten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).

Maßstab 1:100 bei Ausdruck auf A3



Untergeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen im „Löwenzahn & Espenlaub“

Unter dem Projektnamen „**Löwenzahn & Espenlaub**“ entstehen **acht hochwertig** geplante **Eigentumswohnungen**, die modernes und nachhaltiges Wohnen mit urbanem Anspruch vereinen. **Die Wohnflächen** reichen **von** kompakten **39 m² bis zu großzügigen 138 m²** – ideal für Singles, Paare und Familien.

Jede Wohnung verfügt über eine **private Freifläche** wie **Balkon, Terrasse** oder **Garten**. Zusätzlich stehen **gemeinschaftliche Grünbereiche** und **Urban-Gardening-Flächen** zur Verfügung.

Es stehen folgende Immobilien zur Auswahl

- zwei 2-Zimmer-Wohnungen
- vier 3-Zimmer-Wohnungen
- zwei exklusive 4-Zimmer-Maisonetten mit Galerieebene

Das Projekt wird als **Niedrigenergiehaus mit ÖGNI-Gold-Zertifizierung** umgesetzt und bietet **modernste Technik** wie **Luftwärmepumpen, Photovoltaik** und **Fußbodenheizung**.

Lage des Wohnprojekts

Der traditionsreiche Stadtteil Aspern verbindet urbane Entwicklung mit historisch gewachsenem Umfeld.

Der **Asperner Heldenplatz** bildet dabei **das lebendige Zentrum**: ein historisch geprägter Platz, der heute mit seinem beliebten Bauernmarkt, Cafés, Nahversorgern und dem angrenzenden Schulcampus zu einem Treffpunkt für Bewohner geworden ist.

Wer errichtet das „Löwenzahn & Espenlaub“

Dieser österreichische Bauträger ist ein **angesehener Projektentwickler**, der sich auf **nachhaltige und wertorientierte Wohnbauprojekte** spezialisiert hat. Bereits über **1.600 neue Wohnungen** wurden erfolgreich realisiert – die allesamt innerhalb **kurzer Zeit abverkauft** wurden. Das Unternehmen ist bereits **mehrfach ausgezeichnet**. Zudem ist das Unternehmen Mitglied bei **bedeutenden Verbänden** wie **ÖGNI, ÖVI, VÖPE**, was für verbindliche Qualitätsstandards steht.

Käuferinnen und Käufer profitieren von **unserer gemeinsamen Erfahrung, Sicherheit** und einem **reibungslosen Ablauf** – von der **ersten Beratung** bis hin zur **Schlüsselübergabe** begleiten wir Sie!

Gerne laden wir Sie zu einem **unverbindlichen Beratungsgespräch** in unser Büro ein, um all Ihre Fragen und die weitere Vorgehensweise zu dem Wohnprojekt **„Löwenzahn & Espenlaub“** im Detail mit Ihnen besprechen zu können. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Ausstattung & Besonderheiten

2. **Hochwertige Architektur** und moderne Grundrisse
4. **Nachhaltiges Energiekonzept**
6. **Photovoltaikanlage** auf dem Dach zur Unterstützung der Stromversorgung der Allgemeinbereiche.
8. **Heizung** und **Warmwasser** erfolgt mittels **Luft-Wärmepumpen**
10. **Fußbodenheizung** für behagliches Wohnen
12. **Kühlung** über die Fußbodenheizung- Eine Temperierung kann im Sommer über diese erfolgen
14. **Vorbereitung für eine Klimaanlage** bei allen Wohnungen (Leitungen, Einreichung, ohne Endgeräte). Diese Wohnungen können gegen Aufpreis mit einer Klimaanlage ausgestattet werden

16. **Großzügige Fensterflächen** für viel Tageslicht
18. **Kunststoff- ALU Fenster**- 3 Scheiben Isolierverglasung
20. **Im EG:** elektrisch bedienbarer Außenrollläden mit Aushebesperrriegel
22. **In den OG:** elektrisch bedienbare Außenraffstores
24. **Im DG:** elektrisch bedienbare Außenrollläden (Solar)
26. **Scheucher-Parkett** Eiche
28. **Sanitärräume-** Feinsteinzeug 60x 60 cm
30. Terrasse und Eigengarten als erweiterter Wohnraum
32. **Sicherheitstüren** einbruchhemmend, Widerstandsklasse WK3
34. **Gemeinschaftliche Grünflächen**
36. **Urban-Gardening**-Flächen
38. **Tiefgarage** mit 11 Stellplätzen
40. **Möglichkeit zur Nachrüstung** auf **E-Tankstellen**. Die Leerverrohrungen werden ausgeführt.
42. Jeder Wohnung ist im UG **ein Einlagerungsraum zugeordnet**

44. **Medienversorgung über A1**, Verkabelung im Wohnbereich, Leerverrohrung in den Zimmern.

3 Zimmerwohnung mit großen Freiflächen

Top 5

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **heller Vorraum**, der Zugang zu allen Räumen bietet. Der **offene Wohnküchenbereich** beeindruckt mit rund **30,75 m²** Fläche und bietet viel Raum für geselliges Beisammensein, Kochen und Entspannen. Die **großflächigen Fenster** lassen viel Tageslicht herein und führen **direkt auf den Balkon** – ideal für gemütliche Sommerabende.

Die beiden Schlafzimmer sind perfekt angeordnet, um maximale Privatsphäre zu bieten. Das **größere Zimmer** mit ca. **14,46 m²** und das zweite Schlafzimmer mit ca. **13,35 m²** sind perfekt als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar.

Das **Badezimmer** ist mit ca. **5,28 m²** großzügig gestaltet und modern mit Feinsteinzeug ausgestattet. Ein separates **WC** mit ca. **1,82 m²** sorgt für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen **Abstellraum** mit ca. **1,75 m²** sowie eine praktische **Garderobe** mit ca. **6,60 m²**, die ideal für zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann.

Die beiden **Freiflächen** – schaffen zusätzlichen Wohnwert und laden zum Entspannen im Freien ein. Die Ausrichtung der beiden Balkone süd-ost-west bietet viele Möglichkeiten, um die Freizeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 30,75 m² – Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- **Zimmer 1:** ca. 14,46 m² – Ideal als Elternschlafzimmer
- **Zimmer 2:** ca. 13,35 m² – Perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer:** ca. 5,28 m² – Modern ausgestattet, hochwertiges Feinsteinzeug

- **Separates WC:** ca. 1,82 m² – Praktisch und funktional
- **Garderobe:** ca. 6,60 m² – Viel Platz für Kleidung und Schuhe
- **Abstellraum:** ca. 1,75 m² – Zusätzlicher Stauraum
- **Vorraum:** ca. 6,33 m² – Zentraler Eingangsbereich
- **Balkon 1:** ca. 15,94 m² – Sonniger Rückzugsort
- **Balkon 2:** ca. 15,09 m² – Ideale Erweiterung des Wohnraums ins Freie

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist um € 34.900 dazu zu erwerben.

Lage, Infrastruktur & Freizeit

Durch die Nähe zur Seestadt Aspern – einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas – gewinnt die Lage zusehends an Attraktivität. Moderne Infrastruktur, Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote entstehen im direkten Umfeld und machen Aspern zu einem der spannendsten Wohnstandorte Wiens.

Gleichzeitig ist der Stadtteil von Grünräumen umgeben: die Lobau, das Mühlwasser, die Neue Donau und der Badeteich Hirschstetten sind nur wenige Minuten entfernt und bieten Freizeit- und Erholungsraum von höchster Qualität. Die U2-Station Aspernstraße sowie Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt – in rund 15 Minuten erreichen Sie den ersten Bezirk.

Öffentlicher Verkehr

2. U2 Aspernstraße

4. Straßenbahn 25

6. Buslinien 26A, 93A, 97A, 98A, N26, N91 – direkte Verbindung ins Stadtzentrum (ca. 15 Minuten).

Einkaufsmöglichkeiten

Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Banken sowie der Bauernmarkt am Siegesplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bildung

Kindergärten, Volksschule und Neue Mittelschule liegen direkt angrenzend.

Freizeitmöglichkeiten

Rund um den Asperner Heldenplatz eröffnet sich ein vielfältiges Freizeitangebot. Denn die Lobau, das Mühlwasser, die Neue Donau und der Badeteich Hirschstetten sind nur wenige Minuten entfernt. Von entspannten Spaziergängen in der Lobau über Radtouren entlang der Donauinsel bis hin zu Badeerlebnissen im Mühlwasser oder im Badeteich Hirschstetten. Sportanlagen, Spielplätze und Naherholungsgebiete machen den Standort ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Der **Astrid?Lindgren?Park** südlich des Heldenplatzes bietet mit **Spielplätzen, Sitzgelegenheiten** und einem Kriegerdenkmal **ruhige Oasen** mitten im Quartier. **Sowohl der Siegesplatz als auch der Heldenplatz stehen im Fokus von Stadtgestaltungsplänen**, die Begrünung, Verkehrsberuhigung und Aufenthaltsqualität in den Mittelpunkt stellen.

Hinweis & weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund

von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <525m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <300m

Universität <2.150m

Höhere Schule <2.050m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <3.200m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <800m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap