

Außergewöhnliche Architektur im Neubau mit hohen Decken! Ostterrasse + Westterrasse! Provisionsfrei



Objektnummer: 1939/164131

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Aspangstraße 57 |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 90,98 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 2,37 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 23,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69 |
| Kaufpreis: | 1.098.500,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

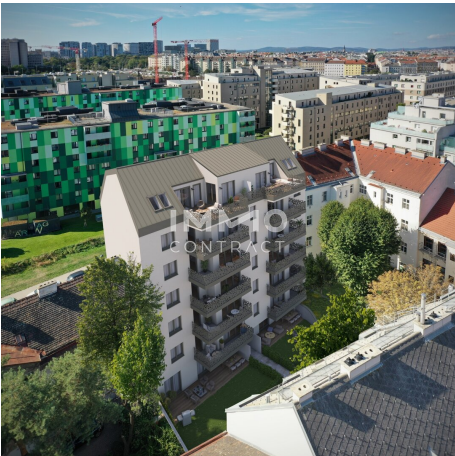


Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17











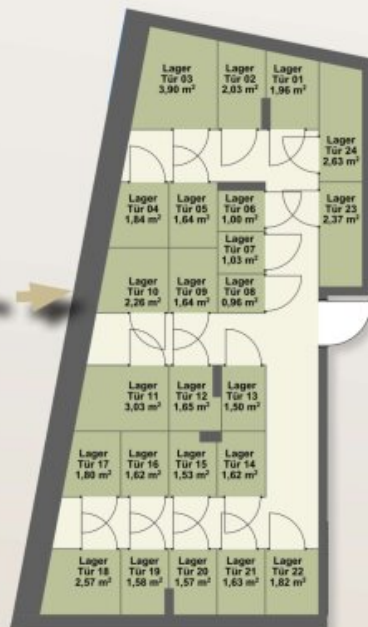
ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN KELLERGESSCHOSS



CONTRACT



Objektbeschreibung

Eine absolute Rarität am Wiener Immobilienmarkt – Ihr neues Zuhause!

Stellen Sie sich vor: Ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause, das Ihnen sowohl im Sommer als auch im Winter einen hohen Komfort bietet. Diese außergewöhnliche Immobilie im Herzen des dritten Bezirks lässt keine Wünsche offen und schafft eine Wohlfühloase, die Sie in den eigenen vier Wänden genießen können.

Der absolute Höhepunkt ist der atemberaubende Ausblick, den Sie gleich von zwei großzügigen Terrassen genießen können. Die erste Terrasse, ostseitig ausgerichtet, begrüßt Sie mit den ersten Sonnenstrahlen – der perfekte Ort, um den Tag entspannt mit einem Kaffee zu beginnen. Die westseitige Terrasse hingegen wird zum Highlight Ihrer Abendstunden, wo Sie bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen und den Blick auf die Stadt und den Himmel genießen können.

Die lichtdurchflutete Wohnküche ist ein wahres Meisterwerk: Sie bietet nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern sorgt auch durch die Betonkernaktivierung und die Klimaanlage für wohlige Wärme im Winter und erfrischende Kühle im Sommer. Die offene Gestaltung der Wohnung schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche erstreckt sich von Osten nach Westen – ideal, um den Sonnenverlauf den ganzen Tag über zu erleben.

Beide Schlafzimmer bieten nicht nur einen luxuriösen Rückzugsort, sondern auch ein En-Suite-Badezimmer. Eines der Badezimmer beeindruckt mit einer freistehenden Badewanne, während beide mit einer eleganten, bodenebenen Walk-In-Dusche ausgestattet sind. Hochwertige Materialien und durchdachte Details lassen keine Wünsche offen. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab. Von jedem Raum aus gelangen Sie direkt auf eine der Terrassen und können die frische Luft und den Ausblick in vollen Zügen genießen.

Das innovative Heizkonzept dieser Wohnung sorgt für besonders niedrige laufende Kosten: Der Bauträger übernimmt die Heizkosten für die ersten drei Jahre und setzt auf eine effiziente Wärmepumpe – für ein ökologisches und kostengünstiges Wohnen. Zusätzlich zur Deckenkühlung steht auch eine Klimaanlage zur Verfügung. Und wer die Fenster nachts offen lässt, kann dank der Querlüftung erfrischende Sommernächte genießen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrer Terrasse sitzen, den Duft des Grillens in der Luft und ein Glas Wein in der Hand, während die letzten Sonnenstrahlen des Tages den Horizont erleuchten. Diese Vorstellung könnte schon bald Realität für Sie sein.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der gerne dazu gekauft werden kann, bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Stauraum. Für Familien oder Radfahrer stehen außerdem

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zur Verfügung.

Bei einer persönlichen Besichtigung werde ich Ihnen sehr gerne die vielen Vorzüge dieser exklusiven Immobilie näherbringen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und erleben Sie selbst, wie Sie hier wohnen können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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