

**Ruhige Vierzimmerwohnung mit hofseitigem Balkon -  
Erstbezug Mai!**



04\_A\_Z1

**Objektnummer: 1939/164141**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 57
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	618.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







M: 1:50

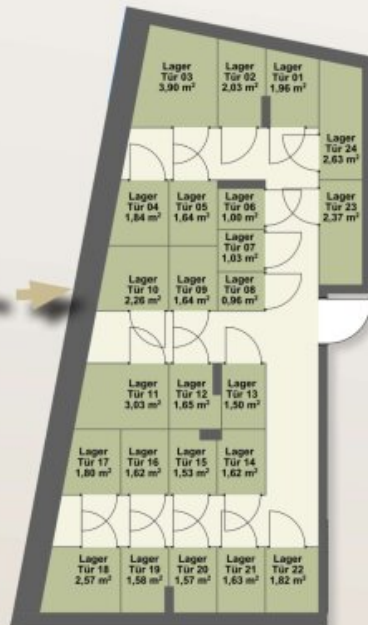
# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN KELLERGESSCHOSS



CONTRACT



## Objektbeschreibung

Diese durchdachte Vierzimmer-Wohnung mit einladendem Balkon in den begrünten Innenhof wird Sie begeistern! Sie gliedert sich in eine Wohnküche und ein Elternschlafzimmer, von denen aus der Balkon begehbar ist. Zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette sowie ein Abstellraum und separates Gäste-WC komplettieren diesen besonderen Grundriss.

### Projektübersicht

- ? 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 35 und 92 Quadratmeter
- ? Zwei bis vier Zimmer verfügbar
- ? Jede verfügbare Wohnung verfügt über eine Freifläche (Eigengarten, Balkon, Terrasse)
- ? Kinderwagen- und Fahrradraum, Einlagerungsräume
- ? Fertigstellung April 2026

### Ausstattungshighlights

- ? Hochmoderne Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung
- ? Zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage
- ? 3-Scheiben- oder 4-Scheibenwärmeschutzverglasung, Sonnenschutz
- ? Attraktive Parkettböden, großflächiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- ? Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen (Grohe, Villeroy & Boch)
- ? Ausstattung individuell gestaltbar
- ? Einbruchshemmende Türen, Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem
- ? Die Verkäuferin übernimmt drei Jahre lang die Heizkosten!

Der korrespondierende Anlegerpreis beträgt EUR 556.740,- zzgl. 20 % USt.

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