

**Hier will ich leben! Gartenwohnung in Wien mit Terrasse,  
Garage & ERSTBEZUG für 311.500,00 €!**



**Objektnummer: 279008**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	311.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.661,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

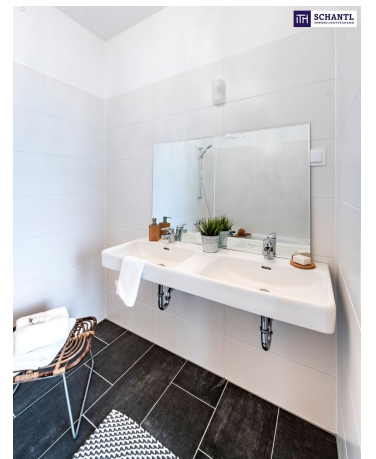
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzi**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

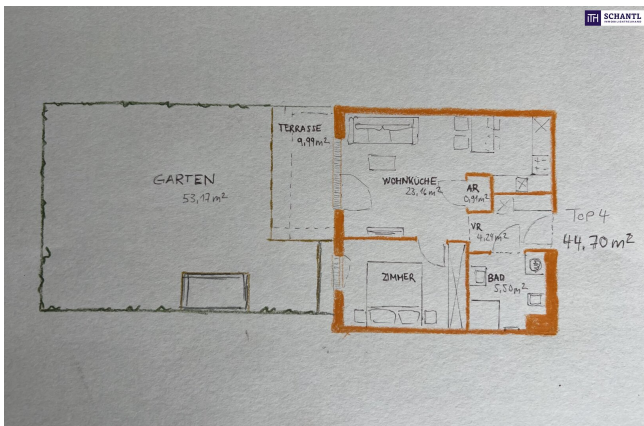


Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUHAND



# ERREICHBARKEITEN

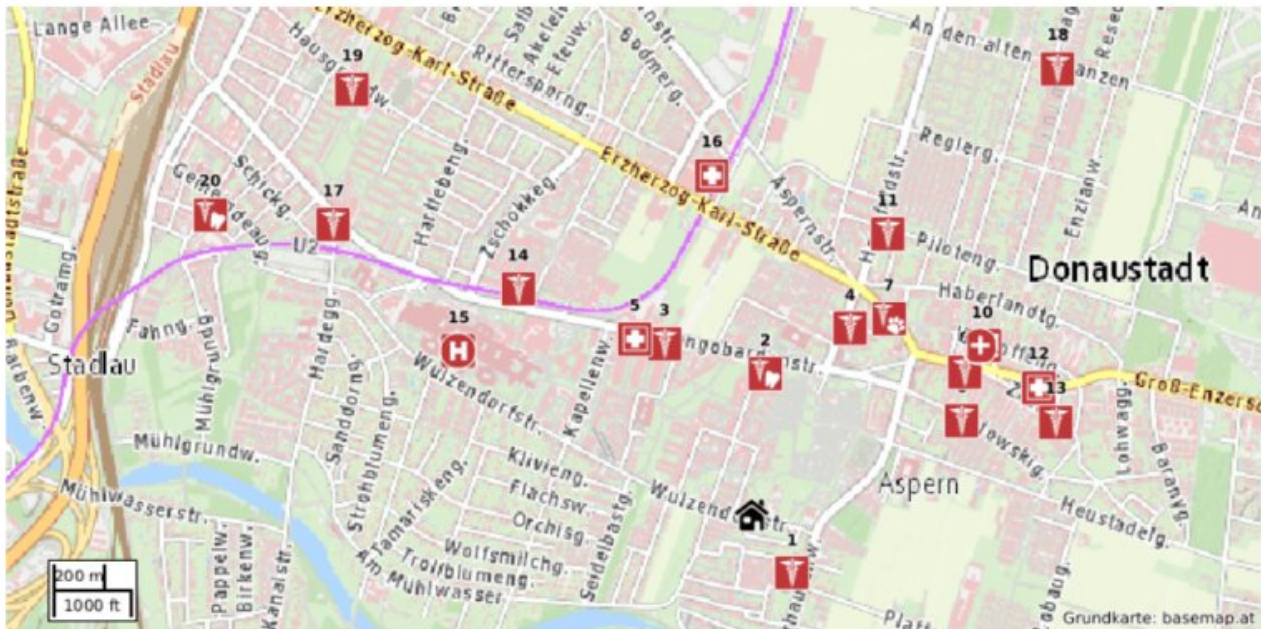
## Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Langobarden Apotheke, Langobardenstraße 126, 1220 Wien	687 m
Arzt	Simunek Petra, Biberhaufenweg 78/1/1, 1220 Wien	233 m
Aufladestation	Johann-Ströck-Gasse, Industriestraße 59, 1220 Wien	1,73 km
Autowaschanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	864 m
Bäckerei	adel brot & bohne, Langobardenstraße 126, 1220 Wien	612 m
Bank	Erste, Hausfeldstraße 2, 1220 Wien	868 m
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,12 km
Bar	Kesselbar, Keine Adressinformation	2,65 km
Bibliothek	Bücherei Aspern, Siegesplatz 7, 1220 Wien	876 m
Biergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,09 km
Café	Espresso & Co, Bergengasse 3, 1220 Wien	303 m
Car-Sharing	Stadtauto carsharing, Maria-Tusch-Straße 4, 1220 Wien	2,06 km
Club / Disco	K3, Zwerchäckerweg 20-26, 1220 Wien	4,14 km
Drogerie	Bipa, Siegesplatz 5, 1220 Wien	851 m
Eissalon	Eisstanitzel, Stadlauer Straße 9, 1220 Wien	2,26 km
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	561 m
Fahrschule	Fahrschule Simmering Außenstelle Kaiserebersdorf, Keine Adressinformation	6,52 km
Fahrzeugverleih	Seestadtauto, Sonnenallee 20, 1220 Wien	2,40 km
Fast-Food Restaurant	Imbiss Baran, Keine Adressinformation	810 m
Fleischer	Fleischerei K1, Keine Adressinformation	4,76 km
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	253 m
Gemischtwaren	WLI Waldviertler Lebensmittel e.U., 1220 Wien	869 m
Getränkerverkauf	Sinberry, Donaufelder Straße 248, 1220 Wien	4,82 km
Grünraum	181bae5297344edc4cd9c4c4b1cd6076, Keine Adressinformation	0 m
Kasino	Keine Namensinformation, Brehmstraße 21, 1110 Wien	7,00 km
Kindergarten	Kindergarten, Keine Adressinformation	159 m
Kino	Cineplex Donauplex, 1220 Wien	4,55 km
Klinik	Medizinisches Labor, Ziehrerplatz 9A, 1030 Wien	6,51 km
Konditorei	L. Heiner, Keine Adressinformation	7,02 km
Krankenhaus	Donauspital / SMZ-Ost, Keine Adressinformation	1,09 km
Kulturinstitut	Evangelische Pfarrgemeinde, Keine Adressinformation	1,89 km
Kulturzentrum	notgalerie, Keine Adressinformation	3,07 km
Museum	Aspern Essling 1809, Keine Adressinformation	742 m
Musikschule	Musikschule Schwechat, Keine Adressinformation	8,15 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	172 m
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	6,07 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Langobardenstraße, Langobardenstraße 128, 1220 Wien	576 m
Postamt	BAWAG P.S.K., Siegesplatz 11, 1220 Wien	924 m
Pub	Tinas Beisl, Keine Adressinformation	1,02 km
Rechtsanwalt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	7,22 km
Restaurant	Pizzeria Vivaldi, Keine Adressinformation	292 m
Rettungsstützpunkt	Rettungsstation Aspern, Keine Adressinformation	933 m
Schule	Volksschule Oberdorfstraße Expositur, Keine Adressinformation	497 m
Seniorenwohnheim	Keine Namensinformation, 1220 Wien	2,26 km
Sprachschule	The Cambridge Institute, Mariahilfer Straße 121b, 1060 Wien	10,22 km
Supermarkt	Billa, Keine Adressinformation	195 m
Süßwaren	Schokotheke, Zwerchäckerweg 1220 Wien	4,06 km
Tankstelle	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	865 m
Taxistandplatz	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	5,33 km
Theater	Orpheum, Steigenteschgasse 94b, 1220 Wien	3,94 km
Tierarzt	Tierklinik Aspern, Aspernstraße 130, 1220 Wien	780 m
Universität / Hochschule	Privatuniversität Schloss Seeburg, Keine Adressinformation	2,69 km
Vergnügungspark	Wurstelprater, Keine Adressinformation	5,71 km
Versicherung	Wiener Städtische, Keine Adressinformation	2,30 km



# ERREICHBARKEITEN

## Gesundheit



### Arzt

- 1 Simunek Petra, Biberhaufenweg 78/1/1, 1220 Wien (233 m)
- 3 Praxis Dr. Beatrix Ackerl, Langobardenstraße 126, 1220 Wien (625 m)
- 4 Dr. Regina Stromayer-Mailänder, Oberdorfstraße 4-8/4/2, 1220 Wien (687 m)
- 6 Dr. Karl Schütz, Benjowskigasse 22, 1220 Wien (753 m)
- 8 Krammer, Keine Adressinformation (838 m)
- 11 Dr. Monika Hinterberger, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 13 Dr. Johanna Osztovcics, Zachgasse 22, 1220 Wien (1,04 km)
- 14 Diagnosezentrum Stadlau, Langobardenstraße 103b, 1220 Wien (1,06 km)
- 17 Rehab Zentrum Stadlau, Keine Adressinformation (1,66 km)
- 18 Dr. Mansour Kamaleyan, Soldanellenweg 55/23/1, 1220 Wien (1,76 km)
- 19 Medizinalrat Dr. med. univ. Basim Shnava, Aribogasse 28/29, 1220 Wien (1,90 km)

### Zahnarzt

- 2 Dr. Thomas Zajicek, Keine Adressinformation (462 m)
- 20 Dr. Ehrlich, Stralehnnergasse 15, 1220 Wien (2,02 km)

### Apotheke

- 5 Langobarden Apotheke, Langobardenstraße 126, 1220 Wien (687 m)
- 12 Apotheke "Zum Löwen von Aspern", Groß-Enzersdorfer Straße 4, 1220 Wien (1,03 km)
- 16 Apotheke U2, Lavaterstraße 6/3, 1220 Wien (1,11 km)

### Tierarzt

- 7 Tierklinik Aspern, Aspernstraße 130, 1220 Wien (780 m)
- 9 PDO - Pflegewohnhaus Donaustadt, Keine Adressinformation (893 m)

### Rettungsstützpunkt

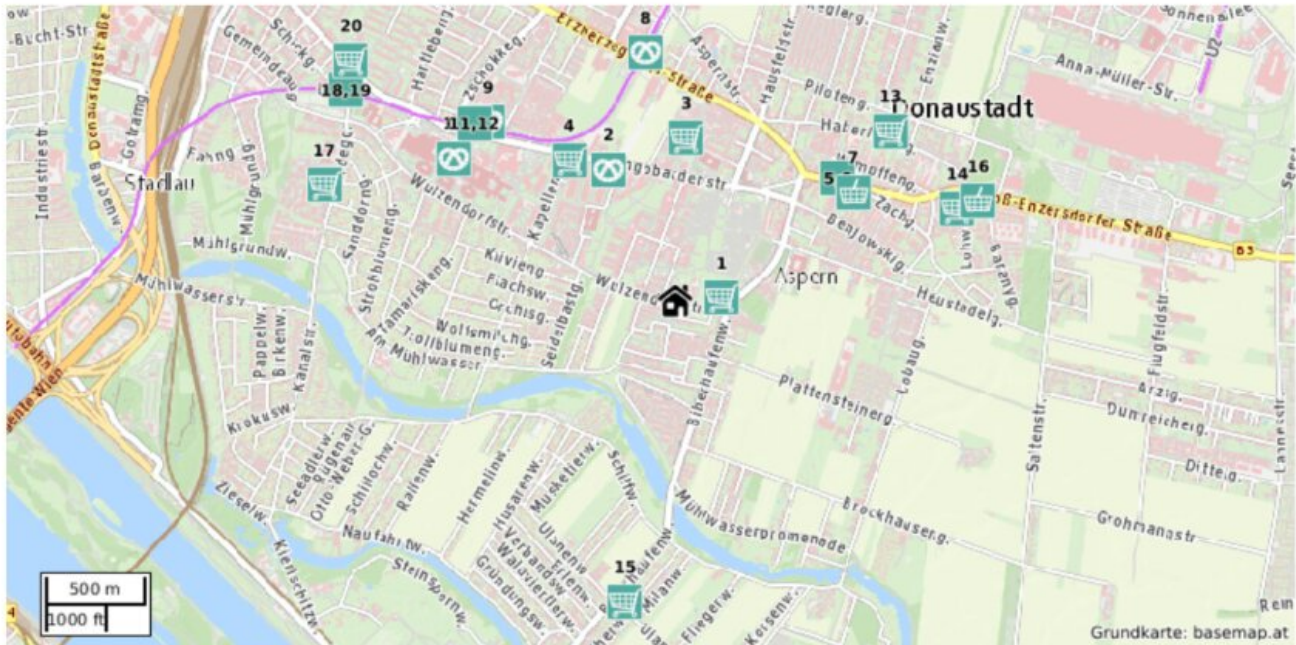
- 10 Rettungsstation Aspern, Keine Adressinformation (933 m)

### Krankenhaus

- 15 Donaospital / SMZ-Ost, Keine Adressinformation (1,09 km)

# ERREICHBARKEITEN

## Nahversorgung



### Supermarkt

- 1 Billa, Keine Adressinformation (195 m)
- 3 Billa, Eibengasse 57, 1220 Wien (679 m)
- 4 Billa, Kapellenweg 36-40, 1220 Wien (732 m)
- 11 Billa, Keine Adressinformation (1,13 km)
- 13 Billa, Keine Adressinformation (1,14 km)
- 14 Hofer, Keine Adressinformation (1,24 km)
- 15 Spar, Keine Adressinformation (1,27 km)
- 17 Billa, Keine Adressinformation (1,54 km)
- 18 Spar, Hardeggasse 55, 1220 Wien (1,64 km)
- 20 Billa, Keine Adressinformation (1,68 km)

### Bäckerei

- 2 adel brot & bohne, Langobardenstraße 126, 1220 Wien (612 m)
- 5 Cafe Bäckerei Ströck, Siegesplatz 5, 1220 Wien (846 m)
- 8 Nöbauer, Keine Adressinformation (1,04 km)
- 9 Ströck, Keine Adressinformation (1,08 km)
- 10 Ströck, Keine Adressinformation (1,10 km)
- 19 Anker, Keine Adressinformation (1,62 km)

### Drogerie

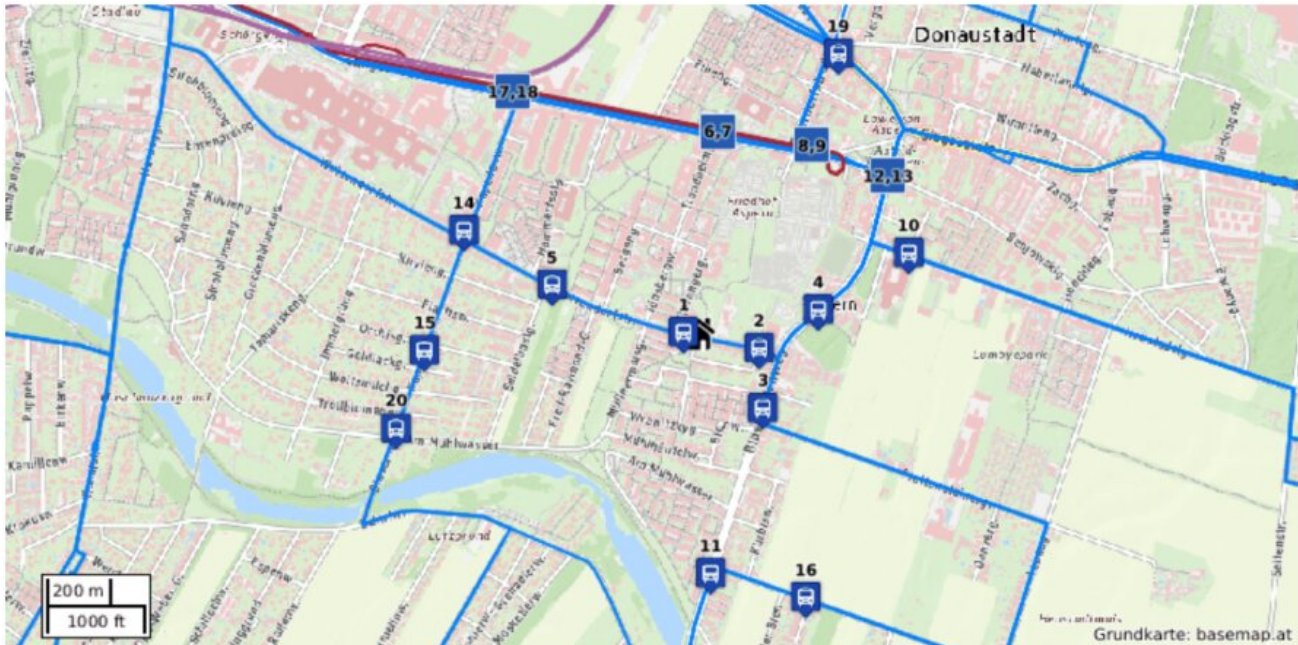
- 6 Bipa, Siegesplatz 5, 1220 Wien (851 m)
- 12 Bständig, Keine Adressinformation (1,10 km)

### Gemischtwaren

- 7 WLI Waldviertler Lebensmittel e.U., 1220 Wien (869 m)
- 16 OMV, Keine Adressinformation (1,33 km)

# ERREICHBARKEITEN

## Öffentlicher Personennahverkehr



### Bus

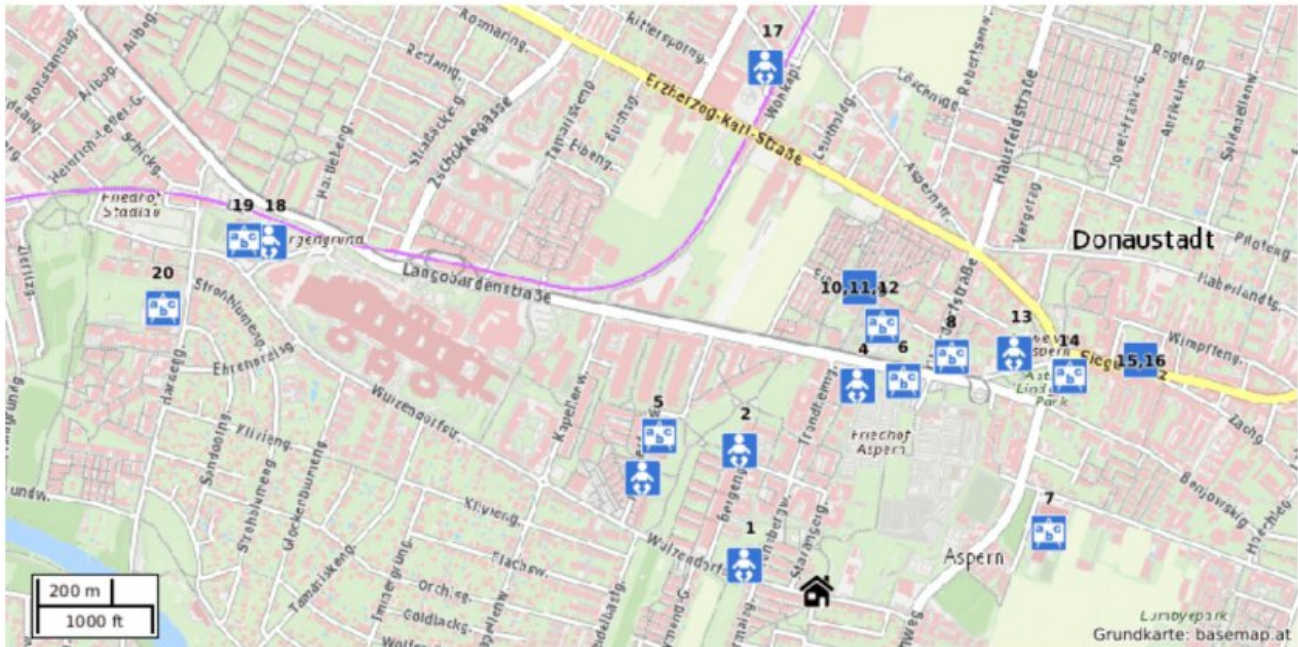
- 1 Stavangergasse, Keine Adressinformation (36 m)
- 2 Wulzendorfstraße, Keine Adressinformation (165 m)
- 3 Plattensteingasse, Keine Adressinformation (261 m)
- 4 Aspern Sportplatz, Keine Adressinformation (317 m)
- 5 Seidelbastgasse, Keine Adressinformation (397 m)
- 7 Trondheimgasse, Keine Adressinformation (519 m)
- 9 Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (563 m)
- 10 Heustadelgasse Schule, Keine Adressinformation (582 m)
- 11 Brockhausengasse, Keine Adressinformation (628 m)
- 12 Asperner Heldenplatz, Keine Adressinformation (658 m)
- 13 Benjowskigasse, Keine Adressinformation (621 m)
- 14 Wulzendorfstraße, Kapellenweg, Keine Adressinformation (660 m)
- 15 Orchisgasse, Keine Adressinformation (710 m)
- 16 An der Bien, Keine Adressinformation (744 m)
- 18 Langobardenstraße/Kapellenweg, Keine Adressinformation (793 m)
- 19 Aspernstraße, Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (804 m)
- 20 Binsengeweg/Am Mühlwasser, Keine Adressinformation (822 m)

### Straßenbahn

- 6 Trondheimgasse, Keine Adressinformation (528 m)
- 8 Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (558 m)
- 17 Langobardenstraße/Kapellenweg, Keine Adressinformation (762 m)

# ERREICHBARKEITEN

## Bildung



### Kindergarten

- 1 Kindergarten, Keine Adressinformation (159 m)
- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (350 m)
- 3 Keine Namensinformation, Hammerfestweg 3, 1220 Wien (448 m)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (466 m)
- 11 Kindergarten, Eibengasse 56, 1220 Wien (646 m)
- 12 Kindergarten, Eibengasse 57, 1220 Wien (687 m)
- 13 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (692 m)
- 16 Kleine Löwen von Aspern, Siegesplatz 7, 1220 Wien (872 m)
- 17 Kindergarten MA10, Lavaterstraße 6/4, 1220 Wien (1,16 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,42 km)

### Schule

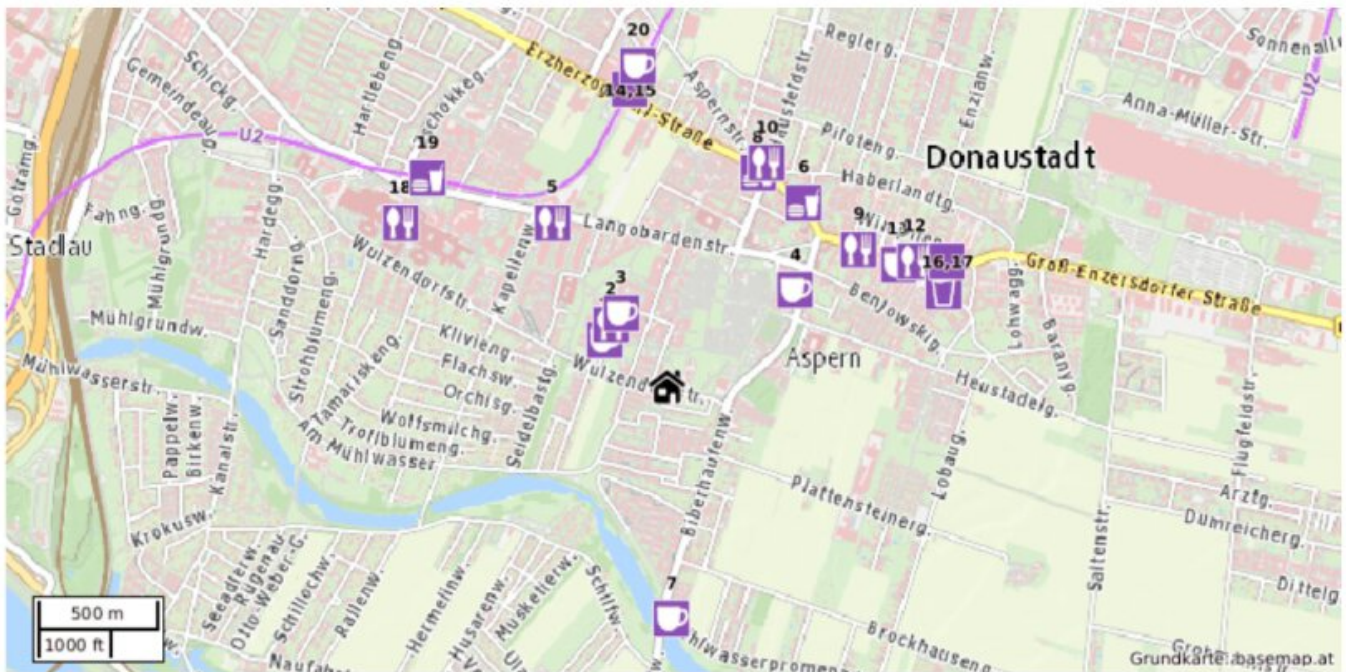
- 5 Ganztagsvolksschule Hammerfestweg und Schwerhörigenschule Wien, Keine Adressinformation (486 m)
- 6 Volksschule Oberdorfstraße Expositur, Keine Adressinformation (497 m)
- 7 AHS Heustadelgasse, Keine Adressinformation (527 m)
- 8 Volksschule Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (593 m)
- 9 Hauptschule Eibengasse, Keine Adressinformation (600 m)
- 10 Volkshochschule Donaustadt, Eibengasse 57, 1220 Wien (687 m)
- 14 Volksschule Aspern, Keine Adressinformation (729 m)
- 19 GTVS Wulzendorfstraße, Keine Adressinformation (1,48 km)
- 20 Volksschule Maria Frieden, Hardeggasse 65, 1220 Wien (1,57 km)

### Bibliothek

- 15 Bücherei Aspern, Siegesplatz 7, 1220 Wien (876 m)

# ERREICHBARKEITEN

## Gastronomie



### Café

- 1 BiberSnack, Bergengasse 6, 1220 Wien (273 m)
- 3 Espresso & Co, Bergengasse 3, 1220 Wien (303 m)
- 4 Rieglers Eis Salon, Keine Adressinformation (561 m)
- 7 Kleines Strandcafe, Mühlwasserpromenade 2, 1220 Wien (810 m)
- 11 Hummel, Siegesplatz 15, 1220 Wien (914 m)
- 15 Nöbauer, Keine Adressinformation (1,04 km)
- 20 Cafeteria Segafredo, Lavaterstraße 6/3, 1220 Wien (1,11 km)

### Restaurant

- 2 Pizzeria Vivaldi, Keine Adressinformation (292 m)
- 5 Rigoletto, Langobardenstraße 126, 1220 Wien (699 m)
- 9 Pizza Milano, Siegesplatz 22, 1220 Wien (824 m)
- 10 Lahodny, Aspernstraße 117a, 1220 Wien (854 m)
- 12 Sushi Aspern, Groß-Enzersdorfer Straße 2, 1220 Wien (969 m)
- 16 Haveli, Groß-Enzersdorfer Straße 11, 1220 Wien (1,08 km)
- 18 Paracelsus, Keine Adressinformation (1,09 km)

### Fast-Food Restaurant

- 6 Aspern Pizza, Aspernstraße 133, 1220 Wien (800 m)
- 8 Imbiss Baran, Keine Adressinformation (810 m)
- 14 Ginza Point, Keine Adressinformation (1,04 km)
- 17 Xiaoli Asia Hauszustellung, Groß-Enzersdorfer Straße 9A, 1220 Wien (1,07 km)
- 19 Star Food, Keine Adressinformation (1,11 km)

### Pub

- 13 Tinas Beisl, Keine Adressinformation (1,02 km)

# STATISTIKEN

## Mikroraster 250m: Einwohner

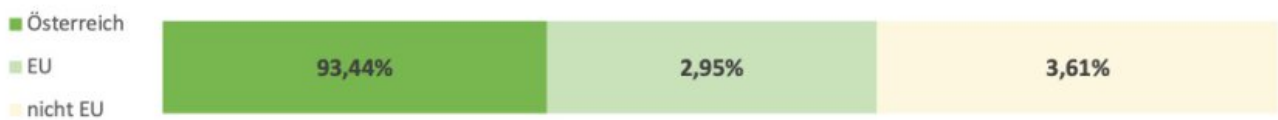
### Verteilung nach Geschlecht



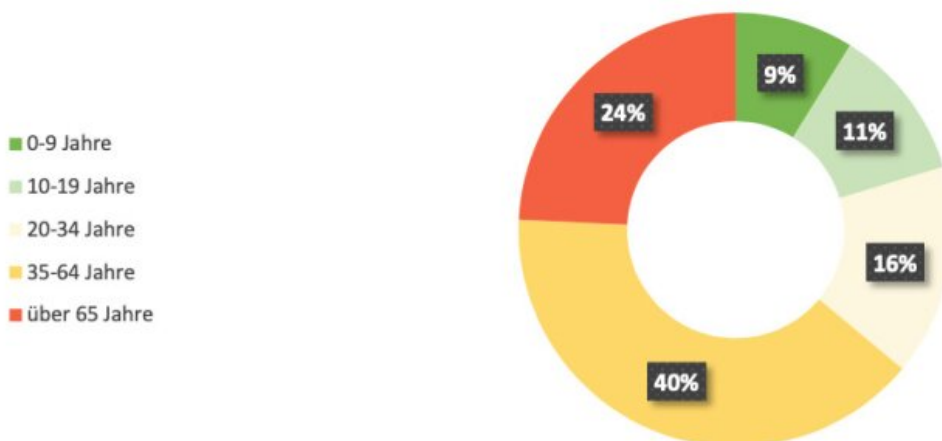
### Verteilung nach Geburtsland



### Verteilung nach Staatsangehörigkeit



### Verteilung nach Alter



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **lebenswertesten Stadt der Welt!** Wien!

Diese superbe Gartenwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im 22. Bezirk, dem Stadtteil Donaustadt. Mit einer Fläche von 44.7m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet sie genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Kaufpreis von **311.500,00 €** macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traum für jeden, der in Wien eine Immobilie erwerben möchte. Und das Beste daran? Es handelt sich um einen Erstbezug, bei dem Sie die Möglichkeit haben, Ihre ganz persönlichen Wünsche und Vorstellungen bei der Einrichtung umzusetzen.

Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv **der eigene Garten**, der Ihnen das Gefühl von Freiheit und Natur mitten in der Stadt ermöglicht. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen, Ihren grünen Daumen trainieren oder einfach nur die Sonne genießen. Für Ihr Auto steht sowohl **eine Garage** als auch ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Der Ausblick von der Wohnung verspricht sowohl einen atemberaubenden Stadtblick als auch einen beruhigenden Grünblick. Hier können Sie den **perfekten Mix aus urbanem Lebensgefühl und Naturverbundenheit erleben**.

Der Innenbereich der Wohnung überzeugt mit hochwertigem Fliesen und Parkett. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige und effiziente Wärme in den kalten Monaten.

Die Wohnküche ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden! Die offene Gestaltung sorgt für ein **modernes und großzügiges Raumgefühl**.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl Bus-, U-Bahn- als auch Straßenbahnhaltstellen, die Ihnen eine schnelle Anbindung in die Innenstadt ermöglichen. Aber auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in der Umgebung vorhanden.

Verpassen Sie nicht die Chance, diese Traumimmobilie in Wien Ihr neues Zuhause zu nennen.

TOP-Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Materialien, außenliegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Isolierverglasung, hauseigene Tiefgarage, Kinderspielplatz, uvm...

**Das Projekt:**

**Wohnungsgrößen: von 35 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen/Balkone/Gärten**

**Kaufpreise: von € 211.500.- bis € 554.000.-**

PKW Stellplätze: ab € 24.000.-

Optionale Gärten: ab: € 8.500.-

**Kaufpreis Wohnung: € 311.500,-**

***provisionsfrei***

**Preis Anleger: € 347.634.- // exkl. MwSt. € 289.695**

Wohnfläche: ca. 44,7 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,00 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 53,17 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Geschätzte Betriebskosten: € 2/m<sup>2</sup> zzgl. Ust., Rücklagen: 0,20/m<sup>2</sup>

Geplante Fertigstellung: Q4/2026

Der Abverkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne umfangreich über dieses tolle Projekt!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Fotos um Symbolfotos und Fotos von vergleichbaren Projekten handelt.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

**We love what we do!**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap