

**Sie suchen Ihre Wohlfühloase? - Hier sind Sie richtig!  
Großzügige Gartenwohnung mit moderner Ausstattung  
und 62 m<sup>2</sup> Außenfläche**



**Objektnummer: 280969**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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>	76,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	481.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marlies Sprinzi

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Top Photos
- Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



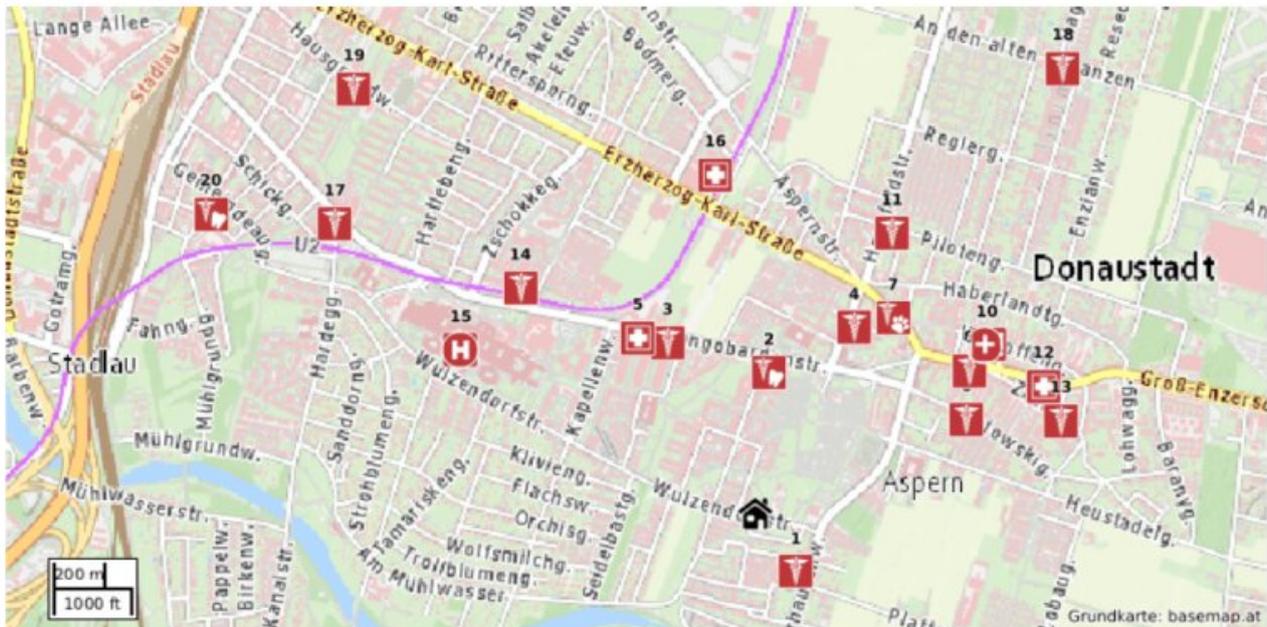
# ERREICHBARKEITEN

## 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

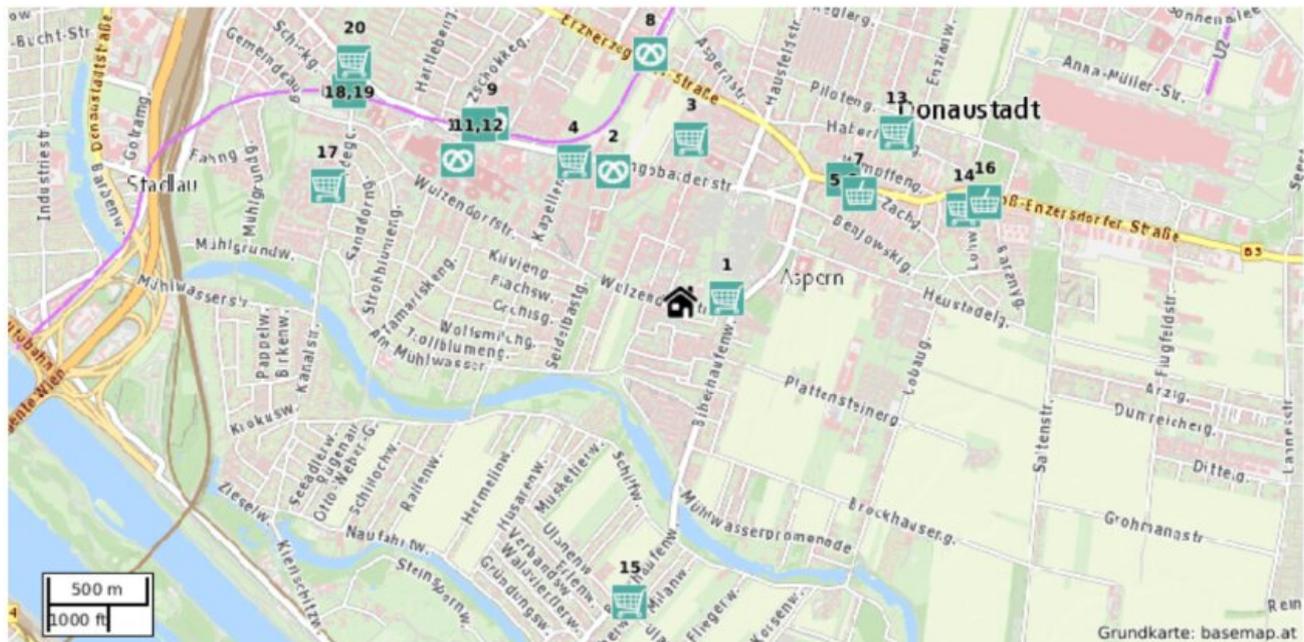
- 10 Rettungsstation Aspern, Keine Adressinformation (933 m)

### 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

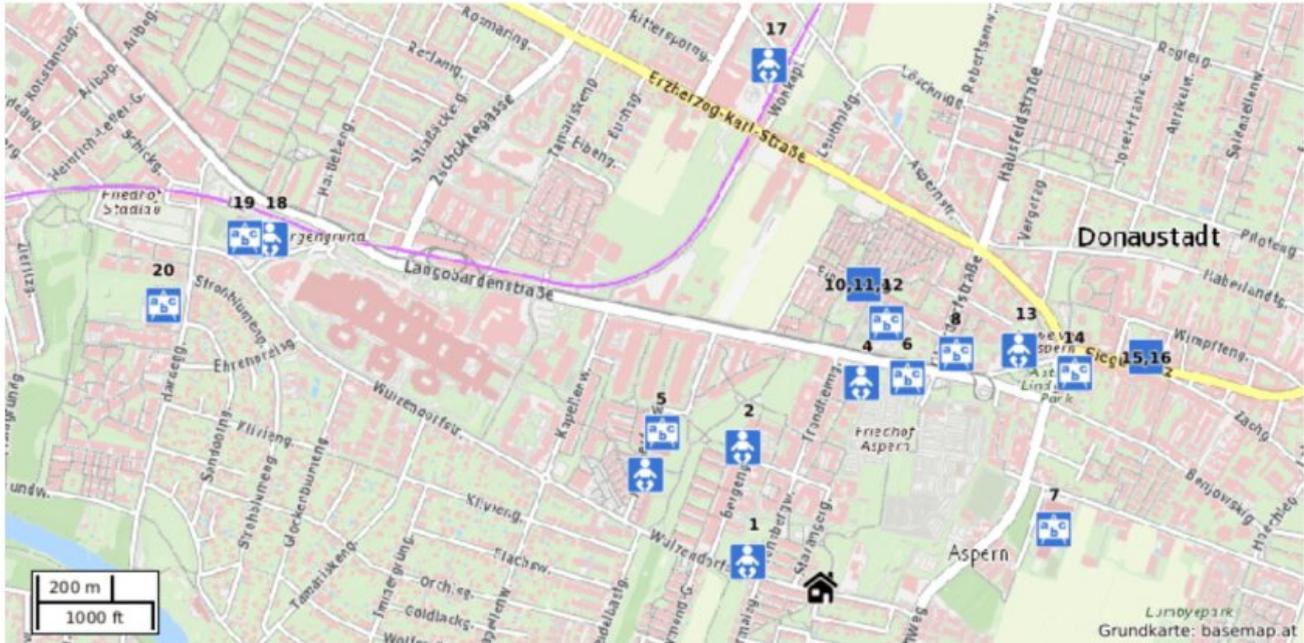
- 1 Stavangergasse, Keine Adressinformation (36 m)
- 2 Wulzendorfstraße, Keine Adressinformation (165 m)
- 3 Plattensteingasse, Keine Adressinformation (261 m)
- 4 Aspern Sportplatz, Keine Adressinformation (317 m)
- 5 Seidelbastgasse, Keine Adressinformation (397 m)
- 7 Trondheimgasse, Keine Adressinformation (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

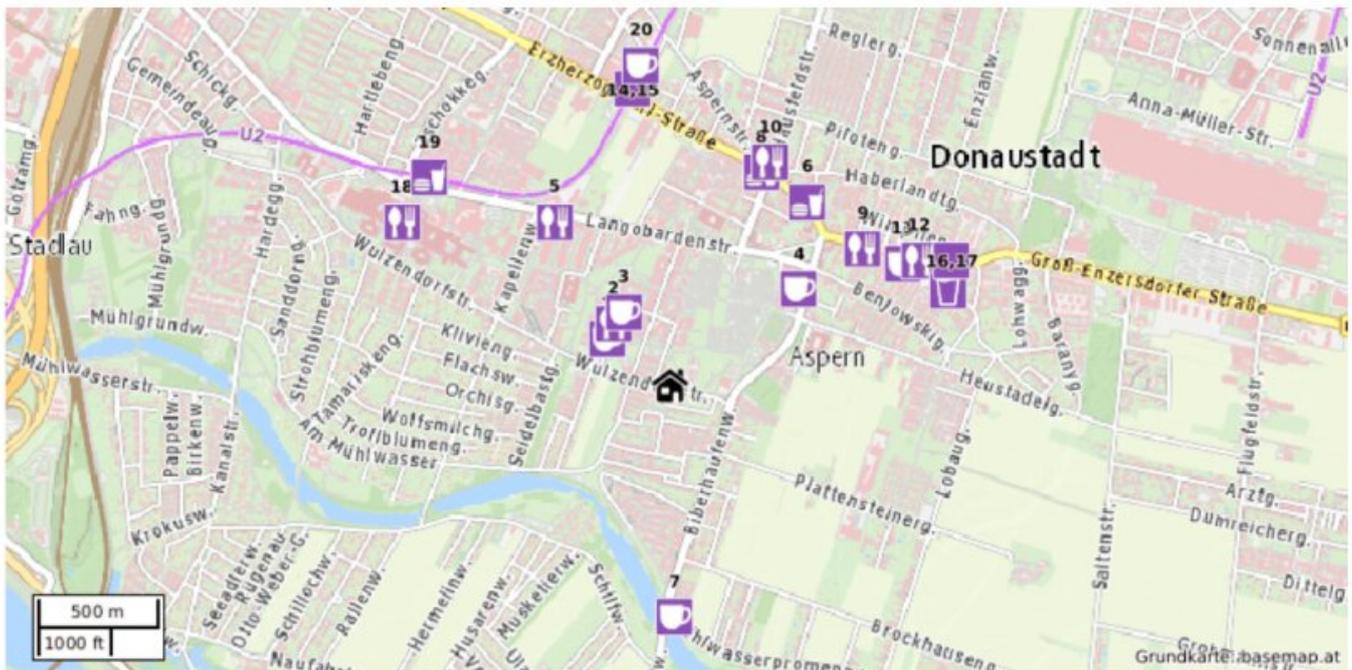
- 5 Ganztagsvolksschule Hammerfestweg und Schwerhörigenschule Wien, Keine Adressinformation (486 m)
- 6 Volksschule Oberdorfstraße Expositur, Keine Adressinformation (497 m)
- 7 AHS Heustadelgasse, Keine Adressinformation (527 m)
- 8 Volksschule Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (593 m)
- 9 Hauptschule 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

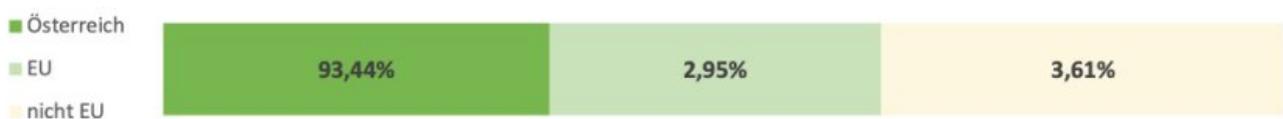
### Verteilung nach Geschlecht



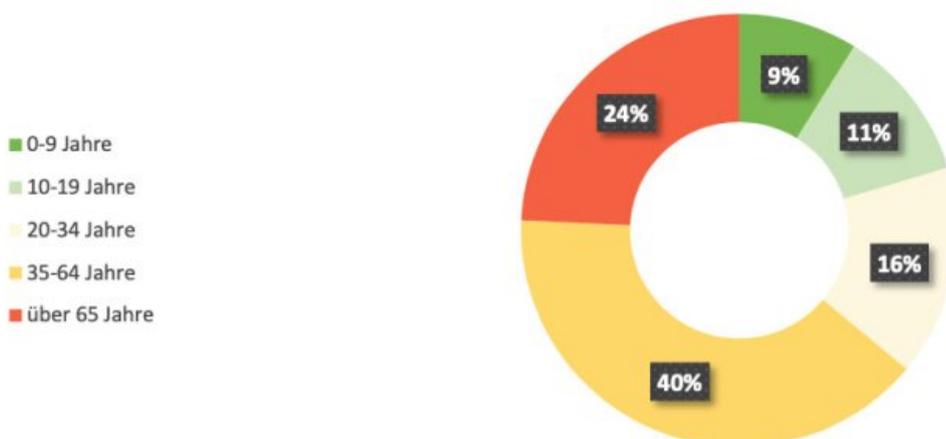
### Verteilung nach Geburtsland



### Verteilung nach Staatsangehörigkeit



### Verteilung nach Alter



## Objektbeschreibung

### **Stylisches Neubauprojekt ideal als Vorsorge oder für Eigennutzer!**

Perfekt durchdachter Grundriss + Luft-Wasser-Wärmepumpe + TOP-Ausstattung + Alle Wohnungen mit Freifläche + 1A Anbindung!

*Über die Hälfte der Wohnungen sind schon in den Händen ihrer neuen Besitzer. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort.*

**Dieses Projekt bietet für jeden die richtige Wohnraumlösung!** Zum Verkauf stehen traumhafte Gartenwohnungen, stylische Wohnungen im Dachgeschoss, kleine Wohnungen als Anlage sowie großzügige Familienwohnungen! Es entstehen gesamt 65 Wohnungen aufgeteilt auf ein U-förmiges Gebäude. Dieses bietet den Bewohnern eine herrliche Ruhe und Privatsphäre im Innenhof. Zu den Wohnungen entstehen im Projekt 2 Geschäftslokale, sowie eine hauseigene Tiefgarage mit 34 PKW-Stellplätzen. Ein weiteres Schmankerl bieten die optionalen Gartenflächen für Sonnenanbeter und Hobbygärtner. Alle Gärten werden mit Strom- und Wasseranschluss ausgeführt.

Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur und die Vorzüge der ländlichen Gegend rund um das Projekt vereinen Flexibilität und Charme. Leben Sie am Rande der Großstadt nahe dem Mühlwasser und mit perfekter Infrastruktur.

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

**Kaufpreis Wohnung 3, Eigennutzer: €481.500,-**

**Kaufpreis Anleger netto: € 447.795,00**

**Kaufpreis Anleger brutto: € 537.354,00**

***provisionsfrei***

**Wohnfläche:** ca. 76 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 7,49 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 62 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

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

**Geplante Fertigstellung: Q3/2025**

Der Abverkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Wir beraten Sie gerne und

umfangreich über dieses tolle Projekt! Bei Interesse schicken wir Ihnen vorab einfach strukturierte und zu gleich Informationen bis ins kleinste Detail.

Es stehen auch noch weitere Wohnungen zu folgenden Größen und Preisen zur Verfügung:

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

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

***provisionsfrei***

PKW Stellplätze: ab € 24.000.-

Optionale Gärten: ab: € 8.500.-

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

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**Provisionsfrei für den/die Käufer/in!**

*(Bei dem Bildmaterial handelt es sich um allgemeine Visualisierungen. Bei näherem Interesse senden wir Ihnen gerne weiteres Bildmaterial persönlich zu.)*

[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