

# ASPERN FLATS 103

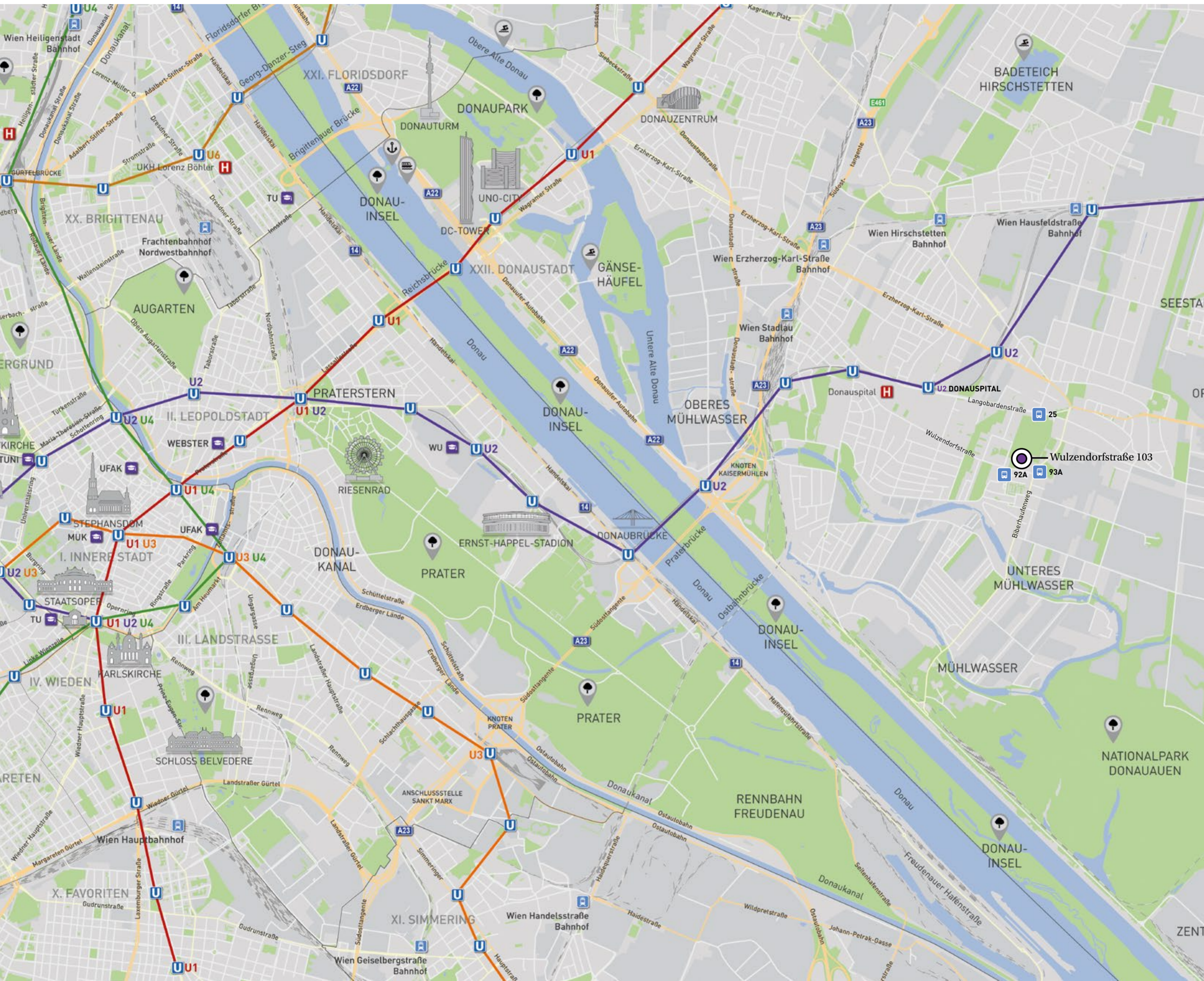
Ihr Traum vom Eigenheim im Grünen

Wulzendorfstraße 103  
1220 Wien



# WULZENDORFSTRASSE 103

1220 WIEN



## EINKAUF

|       |        |
|-------|--------|
| Billa | 190 m  |
| Spar  | 1,4 km |
| Hofer | 1,6 km |

## BILDUNG

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Kindergarten                    | 230 m   |
| Volksschule                     | 750 m   |
| Neue Mittelschule               | 900 m   |
| Allgemeinbildende höhere Schule | 650 m   |
| HTL Donaustadt                  | 3,4 km  |
| Wirtschaftsuniversität          | 10,1 km |
| Technische Universität Wien     | 14,0 km |
| Universität Wien                | 15,7 km |

## GESUNDHEIT

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Apotheke            | 1,1 km |
| Allgemeinmediziner  | 300 m  |
| Kinderarzt          | 1,2 km |
| SMZ Ost Donauspital | 1,5 km |

## VERKEHR

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Autobus 92A          | 65 m    |
| Autobus 93A          | 280 m   |
| U2 Donauspital       | 1,4 km  |
| Straßenbahn 25       | 850 m   |
| Autobahnauffahrt A23 | 4,9 km  |
| Autobahnauffahrt A22 | 4,8 km  |
| Flughafen Wien       | 22,8 km |

## FREIZEIT

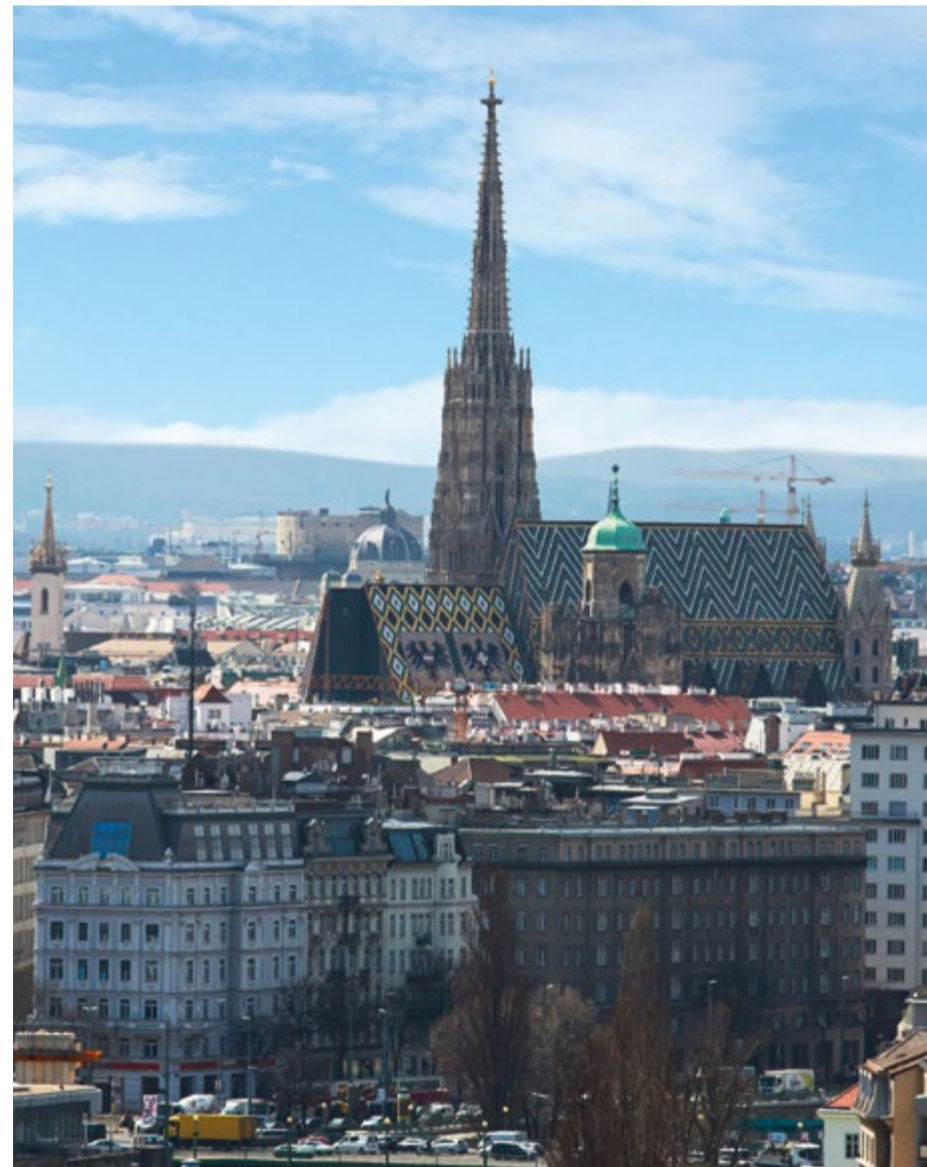
|                        |         |
|------------------------|---------|
| Mühlwasser             | 1,0 km  |
| Gänsehäufel            | 5,7 km  |
| Nationalpark Donauauen | 2,6 km  |
| Donauinsel             | 3,3 km  |
| Donauzentrum           | 5,1 km  |
| Innere Stadt           | 14,9 km |

# EINE UMGEBUNG MIT VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN



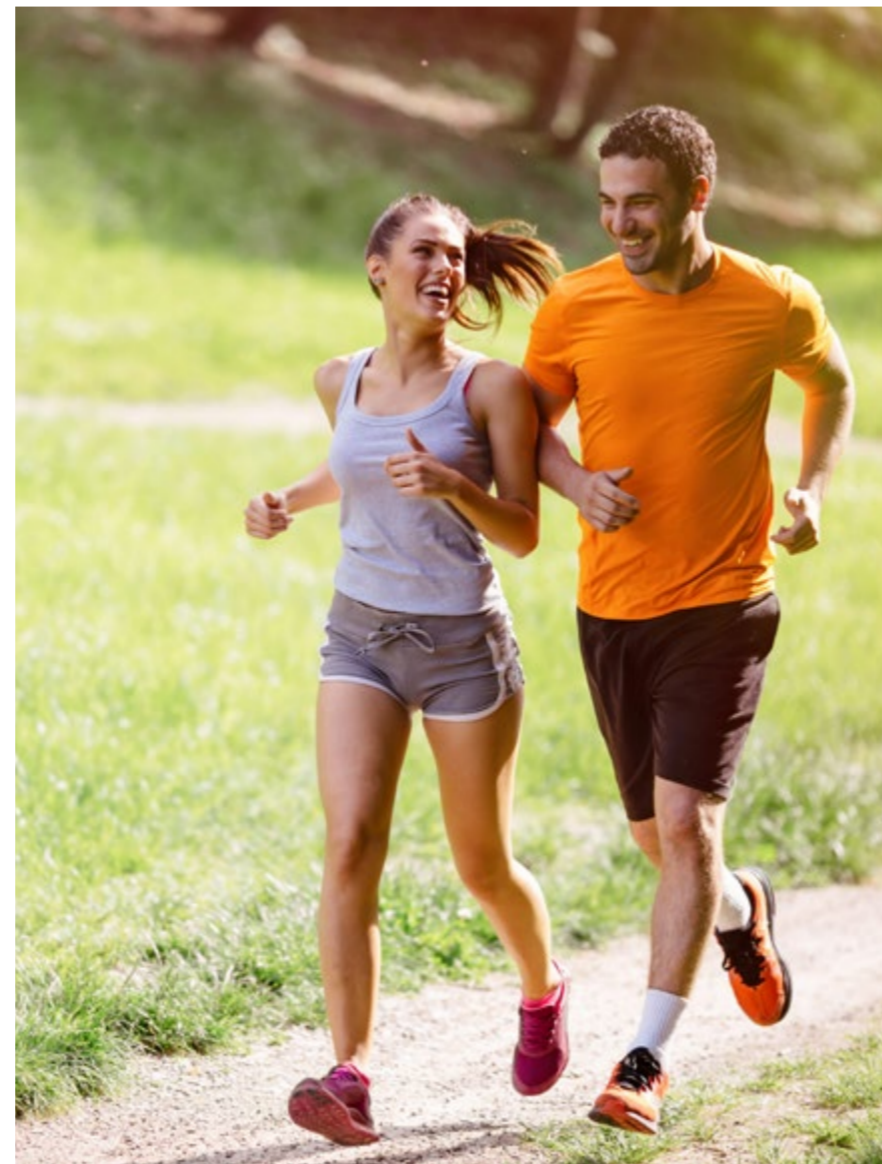
## ARCHITEKTUR AUF HÖCHSTEM NIVEAU

UNO City, Austria Center Vienna, DC Tower, Donau City, Meliá Tower: ein internationales Zentrum direkt an der Donau.



## HISTORIE

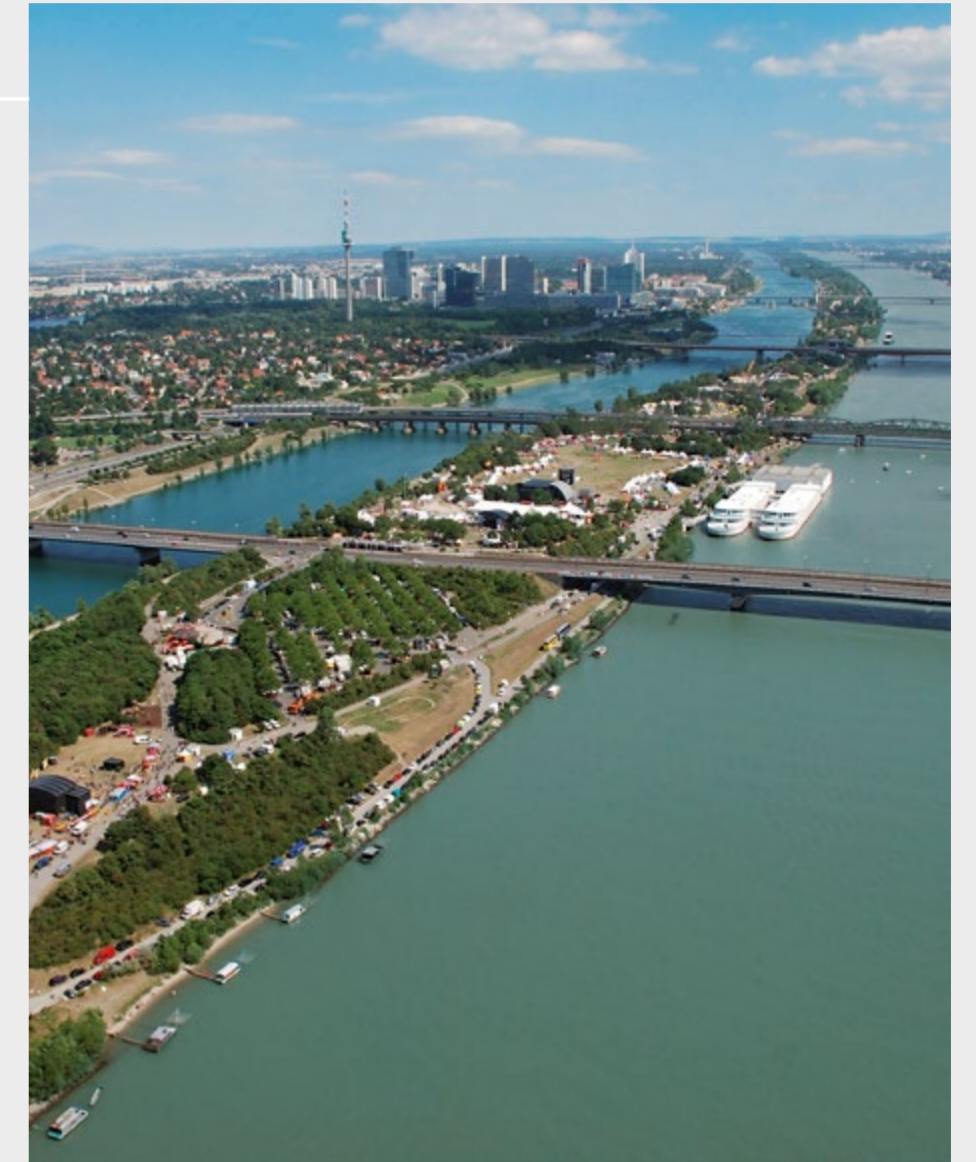
Nur wenige U-Bahnstationen entfernt - mit seinen historischen Sehenswürdigkeiten bietet Wiens Innenstadt Kultur sowie Genuss gleichermaßen.



## FREIZEIT & ENTSPANNUNG

Die Donauinsel - ein Naherholungsgebiet für Sport- und Naturbegeisterte - lässt keine Freizeitwünsche offen. Baden, Boot fahren, Stand-Up-Paddeln, laufen, Rad fahren, Beachvolleyball spielen, grillen - erleben Sie hier einen Kurzurlaub in Wien!

Die Alte Donau - ein einzigartiger Erholungsraum mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Egal ob Sie lieber Action erleben oder die Natur genießen wollen - hier können Sie in die Vielfalt der Möglichkeiten eintauchen.



## EINKAUF ALS ERLEBNIS

Das Donauzentrum gilt als das Lifestyle-Center im 22. Bezirk und Wiens größtes Shoppingerlebnis mit über 260 Shops und Restaurants.



# FLÄCHENAUFSTELLUNG

HEIZWÄRMEBEDARFSDATEN  
 HWB = 32 kWh/m²a ; fGEE = 0,73

| TOP | TYP            | GESCHOSS | WNFL      | LOGGIA   | TERRASSE | BALKON   | GARTEN    | KELLER            | ABTEIL        |
|-----|----------------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-------------------|---------------|
| 01  | Geschäftslokal | EG       | 159,32 m² | -        | 9,57 m²  | -        | 46,80 m²  |                   |               |
| 02  | Geschäftslokal | EG       | 99,84 m²  | 8,43 m²  | 1,84 m²  | -        | 17,98 m²  |                   |               |
| 03  | 3 Zi.          | EG       | 76,27 m²  | 7,49 m²  | 3,27 m²  | -        | 62,01 m²  | 3,21 m²           | EM 47         |
| 04  | 2 Zi.          | EG       | 44,70 m²  | -        | 9,99 m²  | -        | 53,17 m²  | 2,73 m²           | EM 27         |
| 05  | 2 Zi.          | EG       | 44,42 m²  | -        | 9,49 m²  | -        | 62,62 m²  | 2,84 m²           | EM 54         |
| 06  | 2 Zi.          | EG       | 44,76 m²  | -        | 9,47 m²  | -        | 47,68 m²  | 2,73 m²           | EM 23         |
| 07  | 2 Zi.          | EG       | 47,53 m²  | 11,17 m² | 6,06 m²  | -        | 6,44 m²   | 3,01 m²           | EM 08         |
| 08  | 4 Zi.          | EG       | 99,55 m²  | -        | 17,56 m² | -        | 153,9 m²  | 2,58 m² + 2,84 m² | EM 36 + EM 58 |
| 10  | 3 Zi.          | EG       | 64,43 m²  | -        | 8,33 m²  | -        | 134,34 m² | 3,17 m²           | EM 62         |
| 11  | 2 Zi.          | EG       | 48,59 m²  | -        | 8,28 m²  | -        | 52,29 m²  | 2,89 m²           | EM 31         |
| 12  | 4 Zi.          | EG       | 95,51 m²  | -        | 15,77 m² | -        | 64,48 m²  | 2,84 m² + 2,44 m² | EM 57 + EM 17 |
| 14  | 2 Zi.          | EG       | 46,25 m²  | 7,99 m²  | 2,32 m²  | -        | 8,13 m²   | 2,89 m²           | EM 30         |
| 15  | 2 Zi.          | EG       | 43,32 m²  | -        | 9,49 m²  | -        | 59,73 m²  | 2,73 m²           | EM 19         |
| 16  | 2 Zi.          | EG       | 42,10 m²  | -        | 9,49 m²  | -        | 70,56 m²  | 2,71 m²           | EM 01         |
| 17  | 2 Zi.          | 1.OG     | 49,43 m²  | 7,21 m²  | -        | -        | -         | 2,89 m²           | EM 32         |
| 18  | 3 Zi.          | 1.OG     | 63,33 m²  | -        | -        | 7,14 m²  | -         | 3,17 m²           | EM 45         |
| 19  | 2 Zi.          | 1.OG     | 35,77 m²  | -        | -        | 6,11 m²  | -         | 2,26 m²           | EM 39         |
| 20  | 2 Zi.          | 1.OG     | 39,67 m²  | -        | -        | 5,27 m²  | -         | 2,26 m²           | EM 42         |
| 21  | 2 Zi.          | 1.OG     | 39,96 m²  | 3,68 m²  | -        | 1,51 m²  | -         | 2,44 m²           | EM 15         |
| 22  | 2 Zi.          | 1.OG     | 39,96 m²  | 3,87 m²  | -        | 1,55 m²  | -         | 2,44 m²           | EM 16         |
| 23  | 2 Zi.          | 1.OG     | 38,57 m²  | 3,97 m²  | -        | 1,59 m²  | -         | 2,44 m²           | EM 13         |
| 24  | 2 Zi.          | 1.OG     | 35,77 m²  | -        | -        | 6,10 m²  | -         | 2,26 m²           | EM 38         |
| 25  | 2 Zi.          | 1.OG     | 45,86 m²  | -        | -        | 7,36 m²  | -         | 2,58 m²           | EM 37         |
| 26  | 2 Zi.          | 1.OG     | 52,62 m²  | 7,49 m²  | -        | -        | -         | 3,00 m²           | EM 05         |
| 27  | 2 Zi.          | 1.OG     | 44,70 m²  | 5,98 m²  | -        | 2,38 m²  | -         | 2,73 m²           | EM 21         |
| 28  | 2 Zi.          | 1.OG     | 49,53 m²  | 4,74 m²  | -        | 2,01 m²  | -         | 2,89 m²           | EM 29         |
| 29  | 2 Zi.          | 1.OG     | 44,76 m²  | 5,98 m²  | -        | 2,30 m²  | -         | 2,73 m²           | EM 22         |
| 30  | 2 Zi.          | 1.OG     | 47,49 m²  | -        | 7,10 m²  | -        | -         | 2,64 m²           | EM 03         |
| 31  | 4 Zi.          | 1.OG     | 100,86 m² | -        | -        | 15,3 m²  | -         | 2,73 m² + 2,73 m² | EM 25 + EM 26 |
| 33  | 2 Zi.          | 1.OG     | 47,06 m²  | 4,10 m²  | -        | 1,75 m²  | -         | 2,73 m²           | EM 24         |
| 34  | 2 Zi.          | 1.OG     | 46,79 m²  | 4,10 m²  | -        | 1,67 m²  | -         | 2,73 m²           | EM 20         |
| 35  | 2 Zi.          | 1.OG     | 47,11 m²  | 4,20 m²  | -        | 1,80 m²  | -         | 2,58 m²           | EM 34         |
| 36  | 4 Zi.          | 1.OG     | 96,17 m²  | -        | -        | 14,05 m² | -         | 2,77 m² + 2,44 m² | EM 04 + EM 14 |
| 38  | 2 Zi.          | 1.OG     | 46,23 m²  | -        | 3,83 m²  | -        | -         | 2,58 m²           | EM 33         |
| 39  | 2 Zi.          | 1.OG     | 43,32 m²  | 6,88 m²  | -        | 2,66 m²  | -         | 2,73 m²           | EM 18         |
| 40  | 2 Zi.          | 1.OG     | 46,82 m²  | 6,71 m²  | -        | 2,72 m²  | -         | 2,89 m²           | EM 28         |

| TOP | TYP   | GESCHOSS | WNFL     | LOGGIA | TERRASSE  | BALKON  | GARTEN | KELLER  | ABTEIL |
|-----|-------|----------|----------|--------|-----------|---------|--------|---------|--------|
| 41  | 2 Zi. | 2.OG     | 49,43 m² | -      | 7,88 m²   | -       | -      | 2,84 m² | EM 56  |
| 42  | 3 Zi. | 2.OG     | 63,53 m² | -      | 7,76 m²   | 2,83 m² | -      | 3,17 m² | EM 61  |
| 43  | 3 Zi. | 2.OG     | 69,81 m² | -      | 26,24 m²  | -       | -      | 3,20 m² | EM 67  |
| 44  | 3 Zi. | 2.OG     | 51,89 m² | -      | 11,70 m²  | -       | -      | 2,99 m² | EM 07  |
| 45  | 3 Zi. | 2.OG     | 57,33 m² | -      | 7,99 m²   | -       | -      | 3,13 m² | EM 48  |
| 46  | 2 Zi. | 2.OG     | 52,48 m² | -      | 7,36 m²   | 2,64 m² | -      | 2,97 m² | EM 06  |
| 47  | 2 Zi. | 2.OG     | 48,34 m² | -      | 10,04 m²  | -       | -      | 2,84 m² | EM 55  |
| 48  | 3 Zi. | 2.OG     | 56,79 m² | -      | 11,67 m²  | -       | -      | 3,13 m² | EM 52  |
| 49  | 3 Zi. | 2.OG     | 56,94 m² | -      | 11,70 m²  | -       | -      | 3,14 m² | EM 50  |
| 50  | 2 Zi. | 2.OG     | 47,49 m² | -      | 6,08 m²   | -       | -      | 2,64 m² | EM 02  |
| 51  | 2 Zi. | 2.OG     | 38,84 m² | -      | 6,46 m²   | 2,36 m² | -      | 2,44 m² | EM 10  |
| 52  | 1 Zi. | 2.OG     | 33,40 m² | -      | 8,86 m²   | -       | -      | 2,08 m² | EM 12  |
| 53  | 3 Zi. | 2.OG     | 56,59 m² | -      | 11,90 m²  | -       | -      | 3,13 m² | EM 49  |
| 54  | 3 Zi. | 2.OG     | 56,15 m² | -      | 12,82 m²  | -       | -      | 3,13 m² | EM 51  |
| 55  | 1 Zi. | 2.OG     | 33,87 m² | -      | 8,96 m²   | -       | -      | 2,17 m² | EM 11  |
| 56  | 1 Zi. | 2.OG     | 36,00 m² | -      | 5,96 m²   | 2,01 m² | -      | 2,26 m² | EM 40  |
| 57  | 2 Zi. | 2.OG     | 46,29 m² | -      | 5,99 m²   | -       | -      | 2,58 m² | EM 35  |
| 58  | 2 Zi. | 2.OG     | 39,16 m² | -      | 6,36 m²   | -       | -      | 2,44 m² | EM 09  |
| 59  | 2 Zi. | 2.OG     | 35,68 m² | -      | 12,56 m²  | -       | -      | 2,26 m² | EM 41  |
| 60  | 3 Zi. | 3.OG     | 88,91 m² | -      | 105,77 m² | -       | -      | 3,30 m² | EM 65  |
| 61  | 3 Zi. | 3.OG     | 70,58 m² | -      | 23,33 m²  | -       | -      | 3,19 m² | EM 46  |
| 62  | 3 Zi. | 3.OG     | 54,83 m² | -      | 21,09 m²  | -       | -      | 3,14 m² | EM 53  |
| 63  | 3 Zi. | 3.OG     | 67,78 m² | -      | 19,24 m²  | -       | -      | 3,19 m² | EM 44  |
| 64  | 3 Zi. | 3.OG     | 79,74 m² | -      | 19,28 m²  | -       | -      | 3,21 m² | EM 43  |
| 65  | 2 Zi. | 3.OG     | 51,17 m² | -      | 32,31 m²  | -       | -      | 3,17 m² | EM 59  |
| 66  | 3 Zi. | 3.OG     | 64,31 m² | -      | 20,77 m²  | -       | -      | 3,17 m² | EM 63  |
| 67  | 2 Zi. | 3.OG     | 51,72 m² | -      | 32,06 m²  | -       | -      | 3,17 m² | EM 60  |

## OPTIONALE GÄRTEN

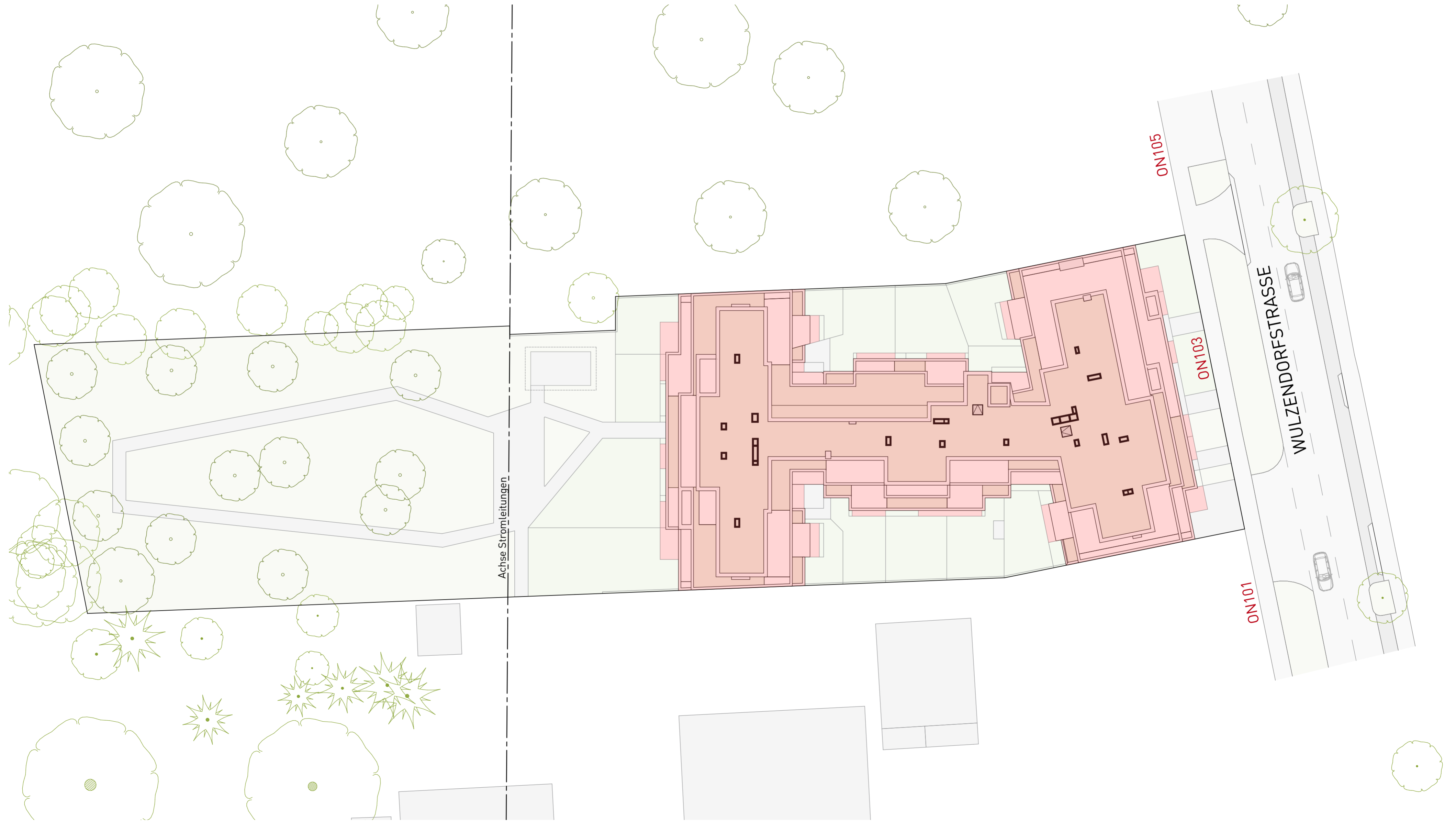
| GARTEN NR. | m²       |
|------------|----------|
| G_01       | 59,90 m² |
| G_02       | 51,00 m² |
| G_03       | 46,39 m² |
| G_04       | 38,29 m² |
| G_05       | 51,58 m² |
| G_06       | 34,49 m² |
| G_07       | 56,77 m² |
| G_08       | 30,70 m² |
| G_09       | 61,96 m² |
| G_10       | 50,40 m² |
| G_11       | 67,16 m² |
| G_12       | 39,74 m² |

| GARTEN NR. | m²        |
|------------|-----------|
| G_13       | 69,83 m²  |
| G_14       | 46,71 m²  |
| G_15       | 117,85 m² |
| G_16       | 66,40 m²  |
| G_17       | 60,94 m²  |
| G_18       | 55,48 m²  |
| G_19       | 30,36 m²  |
| G_20       | 50,02 m²  |
| G_21       | 37,23 m²  |
| G_22       | 44,56 m²  |
| G_23       | 44,09 m²  |

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich. Irrtum und Änderungen vorbehalten!



# LAGEPLAN







# ERDGESCHOSS

## TOP 03 - 16

ÜBERSICHT

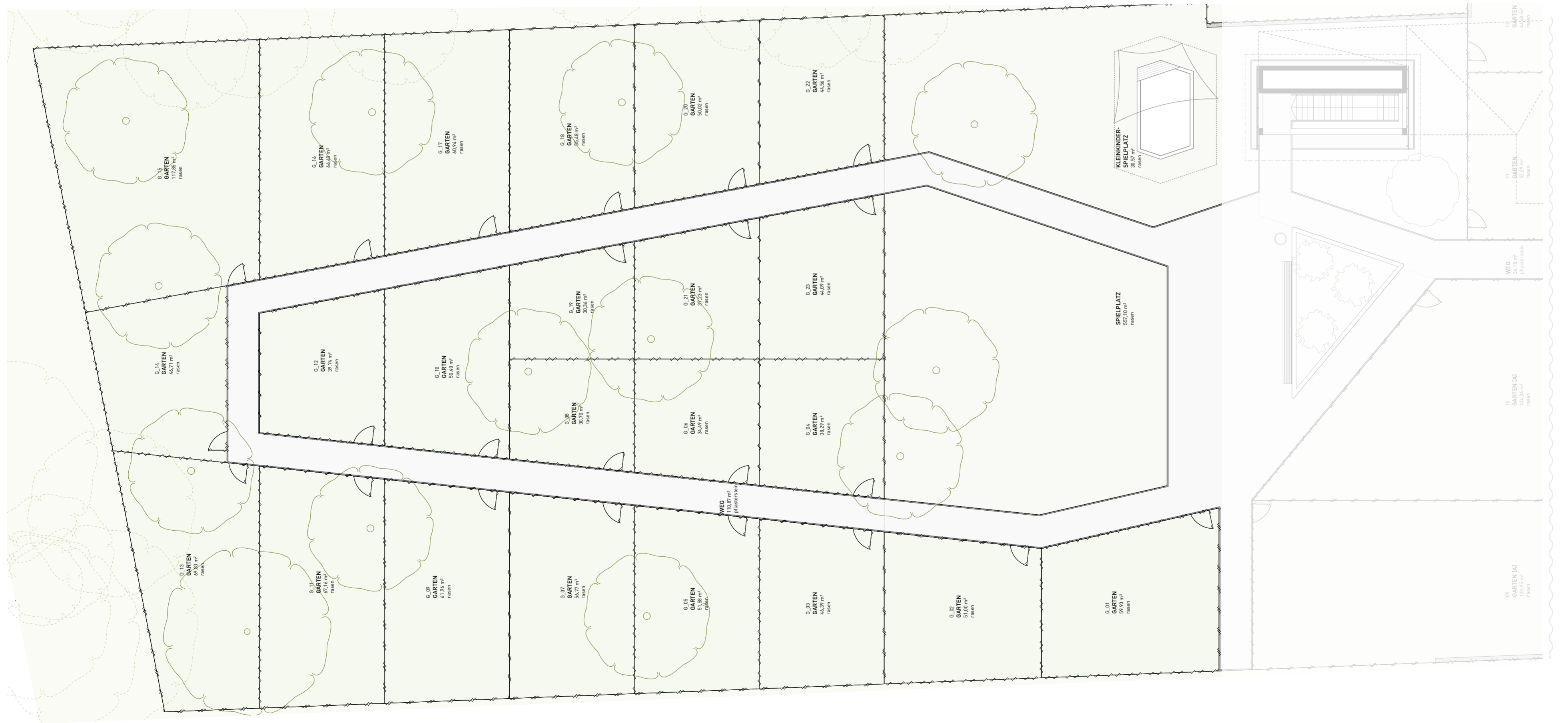


← NORDEN



# ERDGESCHOSS GÄRTEN

ÜBERSICHT



# 1. OBERGESCHOSS

TOP 17 - 40

ÜBERSICHT



← NORDEN

# 2. OBERGESCHOSS

TOP 41 - 59

ÜBERSICHT



← NORDEN

0 1 5

# 3. OBERGESCHOSS

TOP 60 - 67

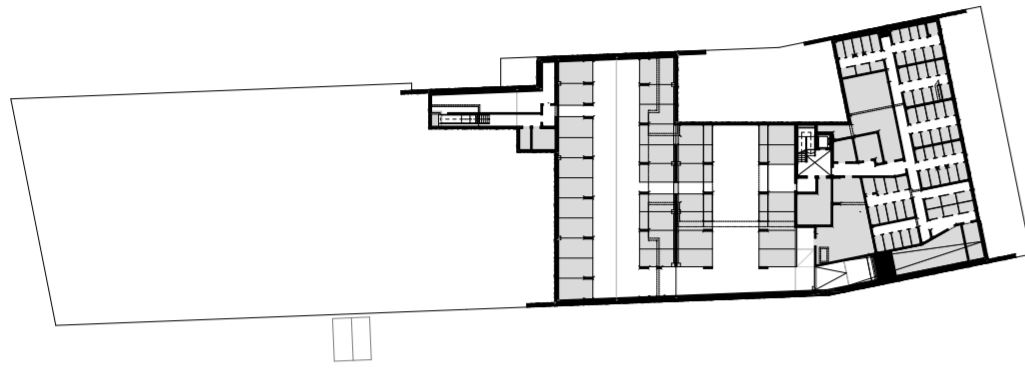
ÜBERSICHT



← NORDEN

# UNTERGESCHOSS

## ÜBERSICHT









**Vorraum + tlw. AR + Gang**

(je nach Lage bzw. lt. Plan - ggf. auch Parkett vorgesehen):

**Boden**

Firma IMOLA, Produkt AZUMA 45x45 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt, Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

**Stiegenhaus**

**Boden**

Firma IMOLA, Produkt AZUMA 45x45 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

**PARKETTBODEN**

**Restliche Räume**

Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche inkl. Holzrandleisten.  
Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiertbzw. lt. Architekt, wo erforderlich.

**SCHLISSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN**

Schließanlage z. B. System EWA oder gleichwertig. Hausbrieffachanlage z. B. System Renz oder gleichwertig.

**INNENTÜREN**

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiß.  
Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in weiß, 2 Stück Bänder verzinkt .  
Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbart-schloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

**MALER**

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten.  
Wohnungen: Farbe weiß, Allgemeinbereiche: Farbe weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

**AUSSENFASSADE**

Liefern und Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutz), Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. Fassadenkonzept lt. Architekten.

**AUSSENANLAGEN**

**Terrassen, Loggien, Balkone**

Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt (evtl. Betonfläche beschichtet), Plattenbelag im Gefälle lt. Norm.

**Zugänge, Allgemeinflächen**

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, teilweise Betonoberfläche (lt. Aussenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

**Wohnungsgarten**

Rasenfläche (tlw. Kiesflächen in nicht bewitterten Bereichen), gegebenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

**Optionale Gärten**

Rasenfläche, gegebenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis. Es werden für die Gärten jeweils ein Wasseranschluss (1 Zoll) sowie ein Stromanschluss (230 V) vorbereitet.

**Zaunanlage**

Maschendraht 1,5 m hoch zur Grundgrenze und 1,0 m hoch zu Nachbargärten. Zu Grundgrenzen ggf. auch Bestandszäune, Bestandsmauern oder Bestandsbewuchs.

**Kinderspielplatz**

Rasenfläche, wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift. Gegebenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs.

**ALLGEMEINES**

Der Bauträger bzw. der Errichter behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger bzw. Errichter weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und eventuellen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

In den Plänen dargestellten Möblierungen und Geräte sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers bzw. Errichters nicht enthalten. Eventuell strichliert eingetragene Einrichtungen sind optional und ggf. als Sonderwunsch erhältlich. Eventuelle Schaubilder, Visualisierungen und Modelle dienen rein der Präsentation und sind nicht verbindlich!

**KAUFNEBENKOSTEN**

|  |  |
|--|--|
| <b>Grunderwerbsteuer:</b>  | 3,5%   |
| <b>Grundbucheintragungsgebühr:</b>   | 1,1%   |
| <b>Kaufvertragserrichtung, Wohnungseigentumsvertrag, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien und grundbücherliche Durchführung:</b> | 1,8% vom Kaufpreis + Ust. + Beglaubigung und Barauslagen |
| <b>Provision:</b>  | Provisionsfrei   |

**DISCLAIMER**

Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.





# ASPERN FLATS 103

**Wulzendorfstraße 103**  
1220 Wien

[www.aspern-flats103.at](http://www.aspern-flats103.at)

## VERKAUF DURCH

Haring Immobilientreuhand GmbH



[verkauf@haring-immobilien.at](mailto:verkauf@haring-immobilien.at)  
+43 1 20 35 700

[www.haring-immobilien.at](http://www.haring-immobilien.at)

## EIN PROJEKT VON

Haring Group Bauträger GmbH



[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)