

**\*NEU\* Gartenwohnung im Herzen von Essling!**



**Objektnummer: 5387/6604**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,55 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

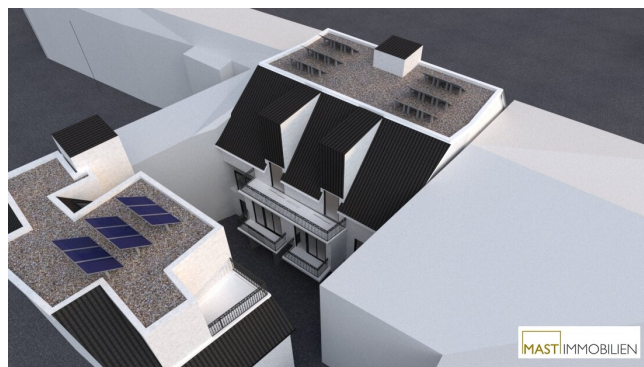
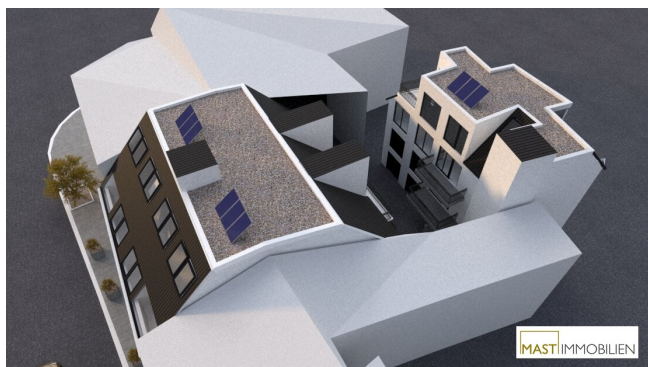


**Dolores Markovic**

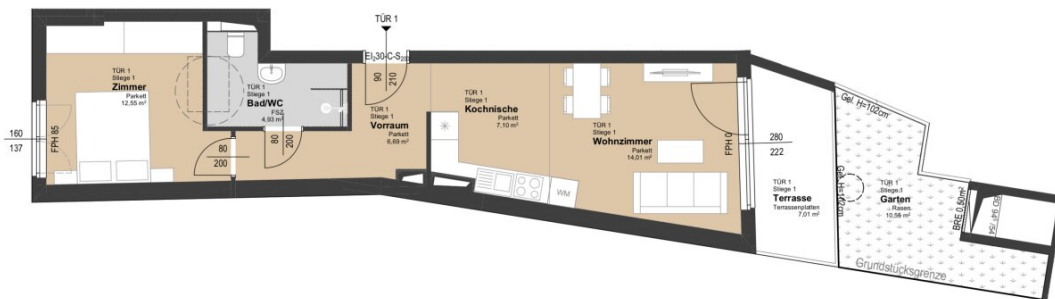
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien











#### ÜBERSICHTSPLAN



#### Stiege1 Tür 1 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	: 47,02 m²
TERRASSE EG	: 7,01 m²
EIGENGARTEN EG	: 10,55 m²
EINLAGERUNGSRaum KG	: 3,00 m²

#### PLANMERK

Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen Küche, Badmöbel, Wäschekorb und WC, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Sechseck sowie Infotext und sonstiger organisatorischer bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Cava-Maßen und können sich durch die Ausführungsänderungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbauten und eine Naturmaße zu verstehen, die die Planmaße unverändert vom Naturmaß abweichen werden. Überdachte Parkzone, Balkone während der Bauzeit führen in den Maßstab.

MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Alle noch verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter: [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

## Projektbeschreibung:

Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt 15 hochwertigen Eigentumswohnungen in absoluter Ruhelage, jedoch ideal angebunden.

Alle Wohnungen bieten **private Außenbereiche** wie Terrassen, Balkone oder Gärten, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten.

EIGENGRUND - KEINE PACHT!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist im August 2026 geplant. Der Baubeginn ist bereits erfolgt

## Highlights der Liegenschaft:

- Echtholzböden in den Wohnräumen
- keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- Heizung mittels Luftwärmepumpe
- Schließanlage
- Vorbereitungen für Klimaanlage in allen Zimmern
- Elektrische Außenbeschattung
- Fußbodenheizung

- Personenaufzug

### Lage:

Im Herzen von Essling gelangen diese Wohnungen in den Verkauf. Die Lage ist für Pendler und Naturliebhaber bestens geeignet. Unmittelbar vor der Haustür finden Sie eine Busverbindung, die Sie angenehm in die Stadt bringt. Die nahegelegene Seestadt, lädt Sie zu entspannten Stunden am See ein. Außerdem finden Sie dort auch direkt die U-Bahn Verbindung. Diverse Nahversorger finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept.

### Details Wohnung Top 1:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **45,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 7,01 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie einen 10,55 m<sup>2</sup> großen Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 6,69 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,93 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 21,11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 7,01 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 10,55 m<sup>2</sup>

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin!



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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap