

**\*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.

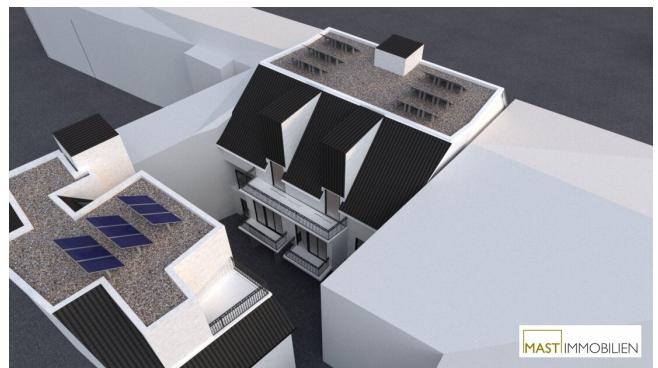
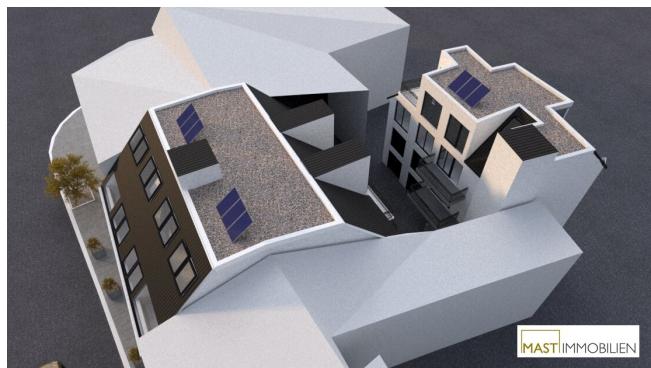
## Ihr Ansprechpartner



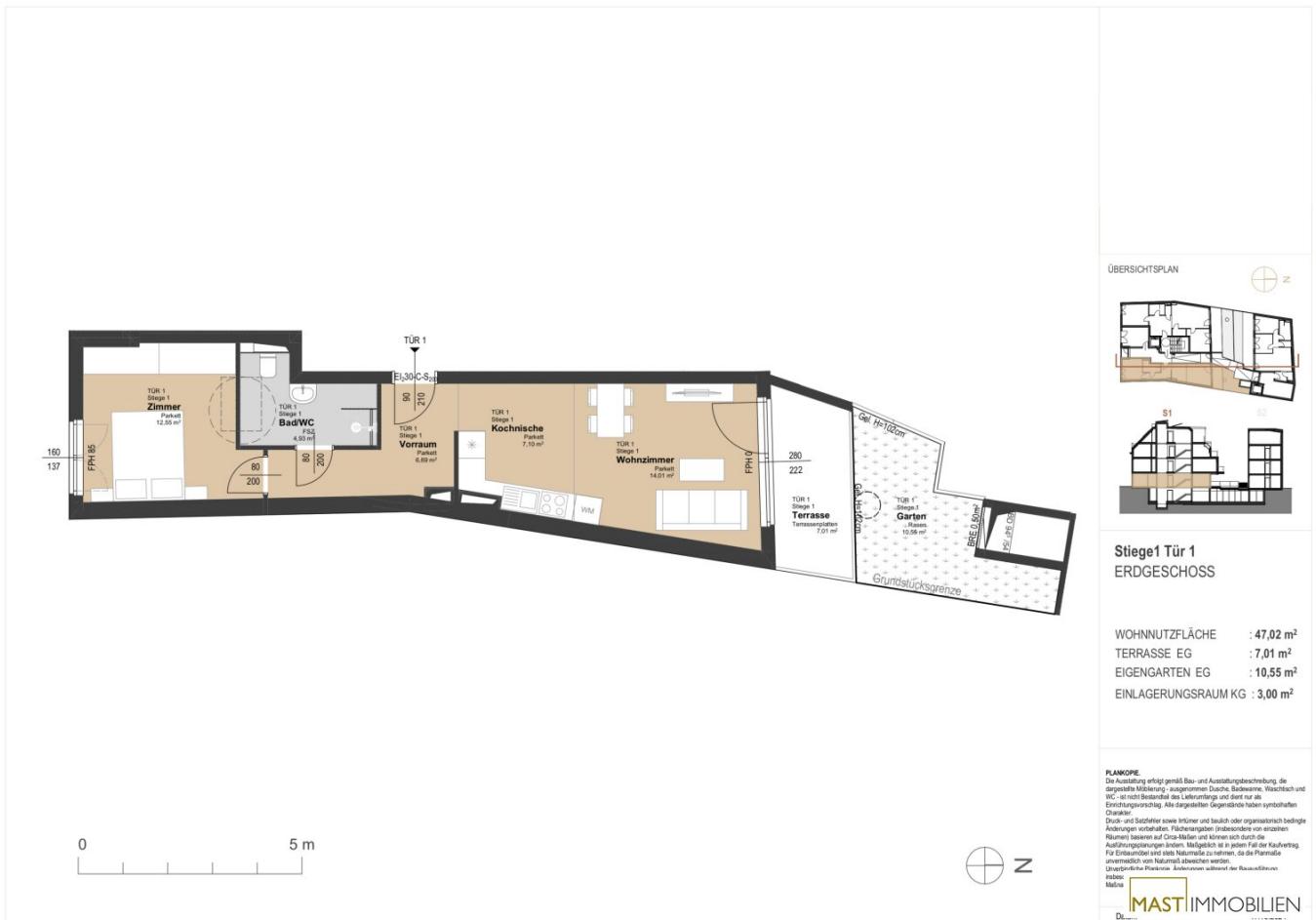
**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien









# 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 Klimaanlagen 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