

**ERSTBEZUG | Südseitige Gartenwohnung nächst der  
Kirschenallee | top Ausstattung**



Wohnzimmer 2

**Objektnummer: 141/81352**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	326.500,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

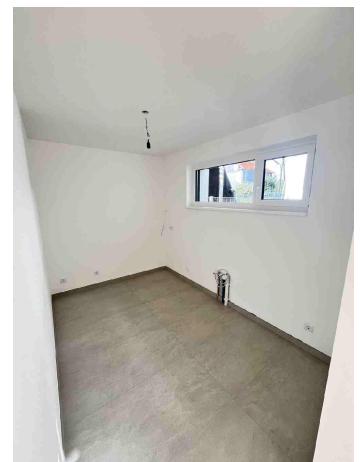


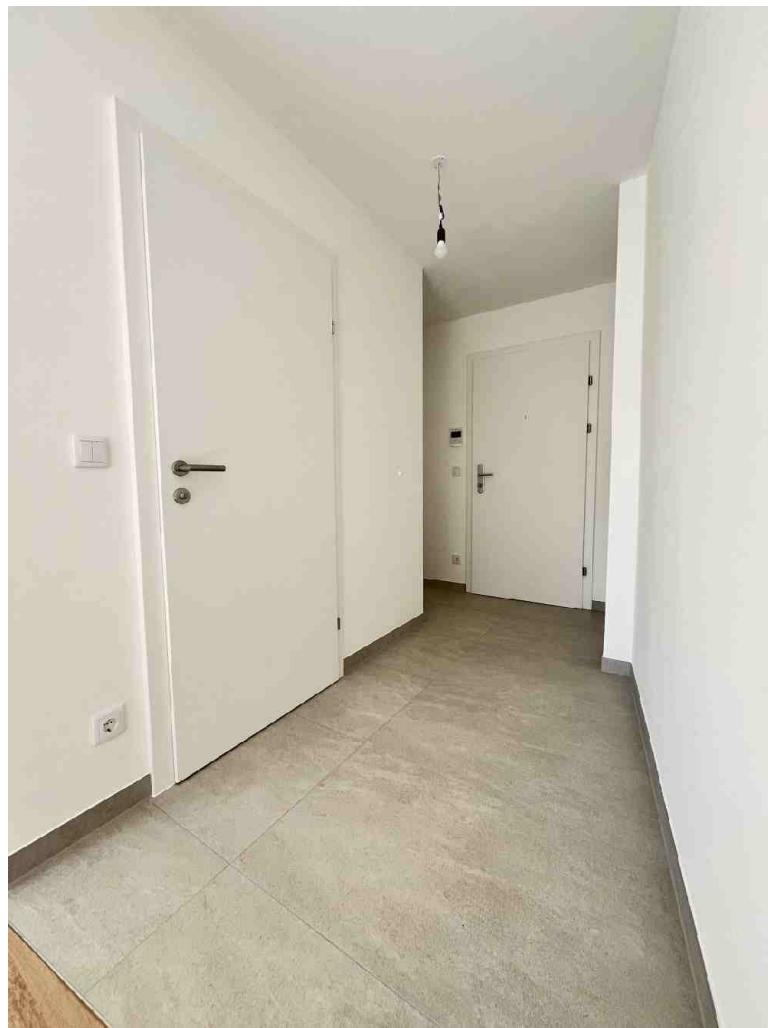
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



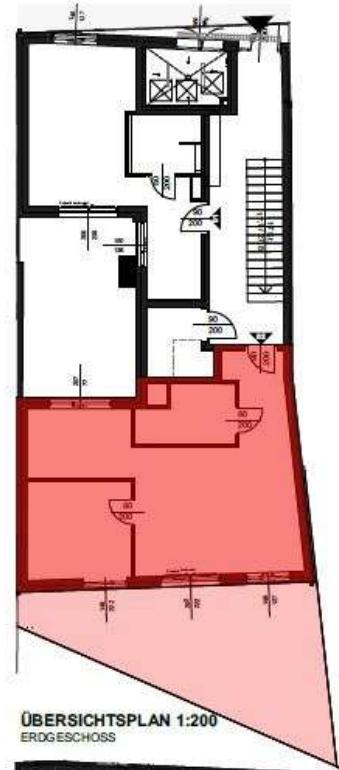




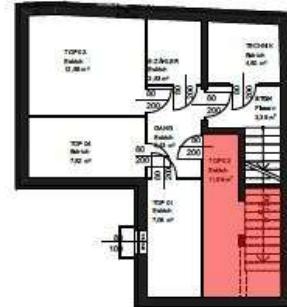




GRUNDRISS

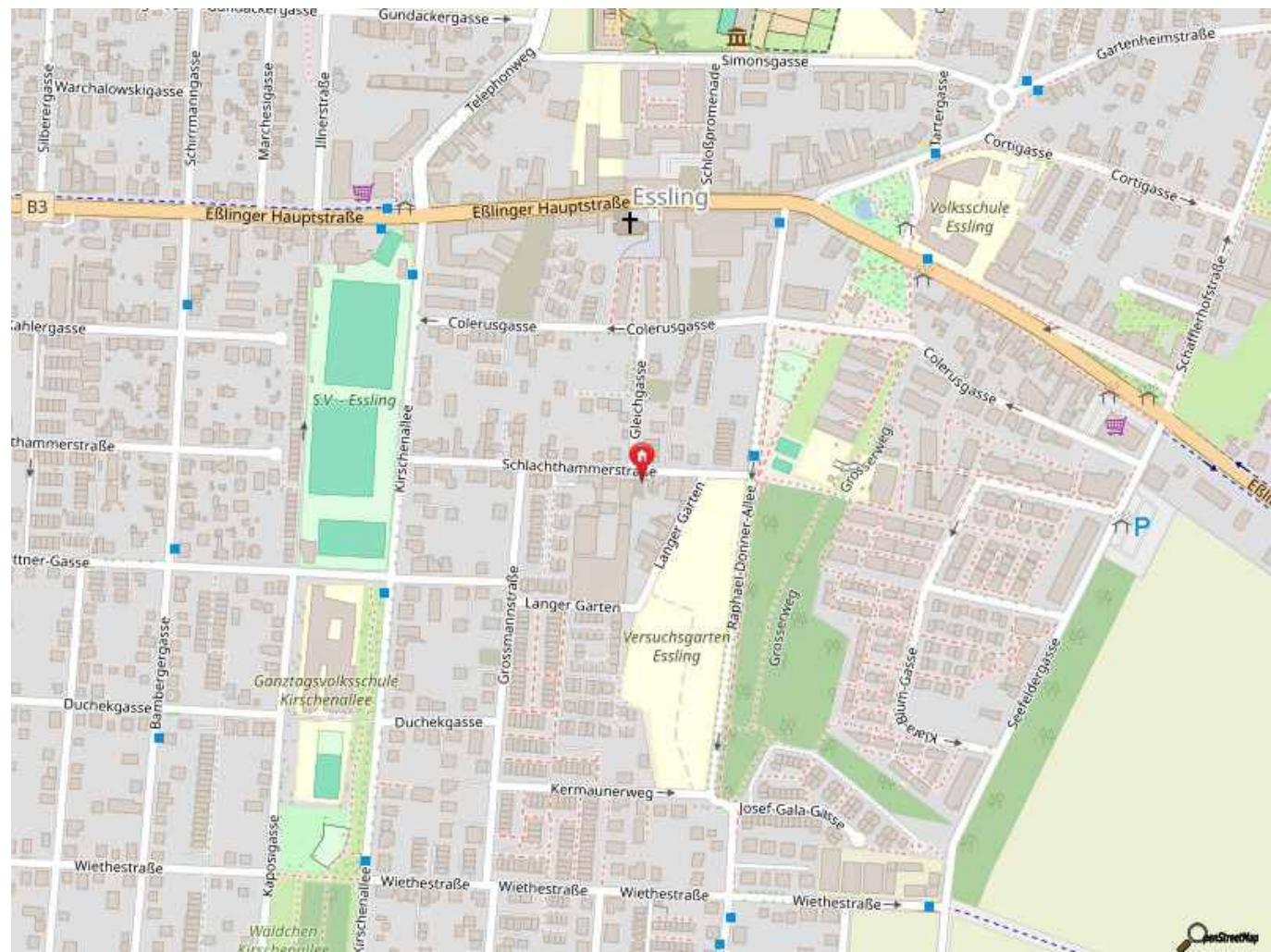


ÜBERSICHTSPLAN 1:200  
ERDGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.  
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Dieses kleine aber feine Wohnbauprojekt, befindet sich in bester Lage Esslings, unweit der Lobau sowie der bekannten Kirschenallee. Auf der Liegenschaft wurden kürzlichst 4 exklusive Wohnungen auf zwei Etagen fertiggestellt. Die direkte Umgebung verbindet das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der modernen Urbanität. Das kleine exklusive Wohnhaus mit seinen vier lichtdurchfluteten Wohnungen kann entweder mit dem PKW oder öffentlich mit den Buslinien 26a, 98a oder 88a erreicht werden.

Das Haus wurde in modernem Neubauinstil errichtet, es punktet durch die durchdachte Raumplanung und der Verarbeitung von hochwertigen Materialien. Jede Wohneinheit hat einen privaten Außenbereich – sei es ein Garten, Balkon oder Dachterrasse. Großzügige private Kellerabteile, ein Kinderwagen- und Fahrradraum sind vorhanden.

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe und zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wurden installiert, was die individuellen Betriebskosten pro Wohneinheit sehr gering halten wird. Jeder individuelle Wohnraum kann mittels Fußbodenheizung geheizt werden, wobei die Einstellungen individuell pro Heizkreis gesteuert werden.

Das Stiegenhaus, der Kinderwagen-/Fahrradraum und der Keller sind in Epoxidharz Bodenbeschichtung ausgeführt. Die einzelnen Kellerabteile sind aus verzinkten Formrohrrahmen mit Doppelstabmatten gefertigt. Im Keller befindet sich zudem der Technikraum mit den Elektrozählern etc. und der Heizraum mit der Wärmepumpe etc..

Durch die südseitige Ausrichtung der Wohnungen in den begrünten Garten, können Sie besonders auf den Freiflächen die absolute Ruhe genießen.

Die Wohnung Top 2 verfügt über rd. 54m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon/Logia, Badezimmer mit Dusche & WC

### Ausstattung:

Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen

Zwischenwände Ziegel

Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm EI30



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heizen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe  
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung  
REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung  
Wohnungeingangstüre EI<sup>2</sup>30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach  
Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex  
Rollläden vollautomatisch von Schlotterer  
Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet von A1  
Landhausdiele Eiche in den Schlafzimmern und in der Wohnküche  
Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in den Bädern und im Vorraum  
Terrasse belegt mit Feinsteinzeug Platten 60x60x2 cm in Drainagebeton.  
Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans  
Grohe sowie Villeroy & Boch  
Edelstahl Handläufe im Treppenhaus





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN