Nahe U2: Grünruhelage I Balkon, Terrasse oder Garten I Lift I Erstbezug I Fußbodenheizung I Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage

Objektnummer: 15725

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

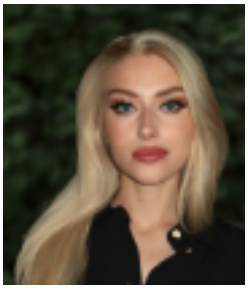
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,61 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	260.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

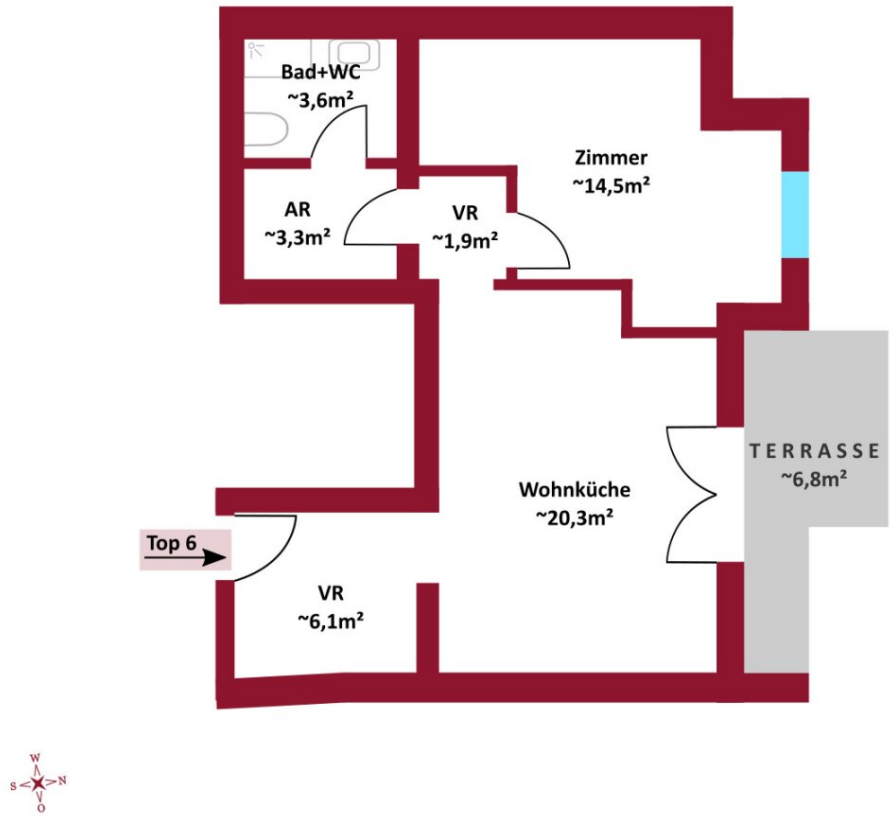


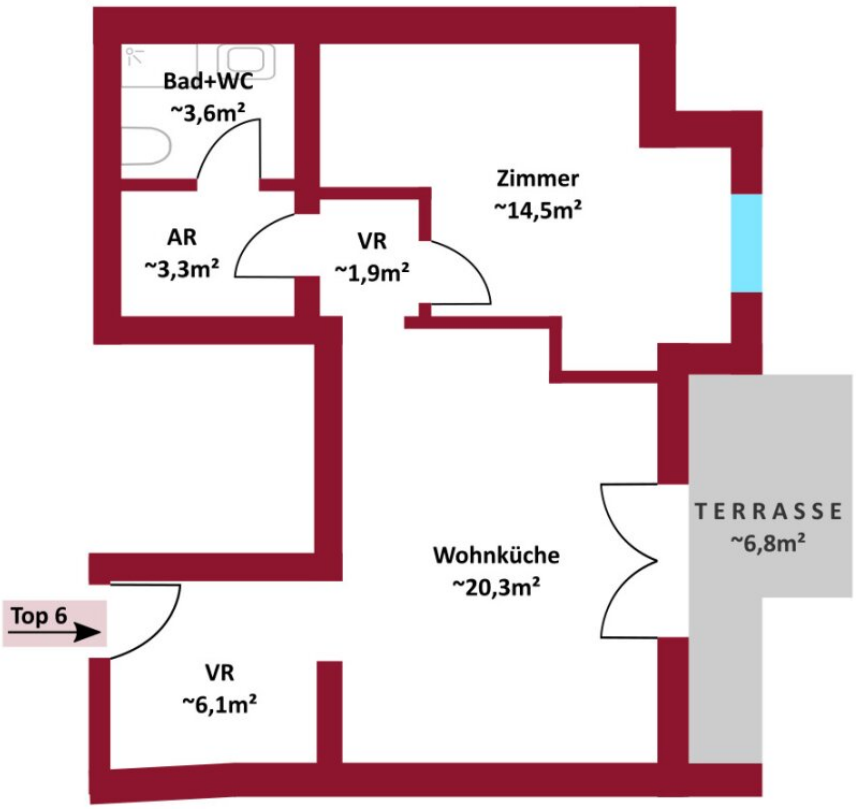
Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Bad+WC
~3,6m²
Zimmer
~14,5m²
AR
~3,3m²
VR
~1,9m²
TERRASSE
~6,8m²
Wohnküche
~20,3m²
Top 6
VR
~6,1m²
W
S
N
O


Bad+WC
~3,6m²
Zimmer
~14,5m²
AR
~3,3m²
VR
~1,9m²
TERRASSE
~6,8m²
Wohnküche
~20,3m²
Top 6
VR
~6,1m²

W
S
N
O

Objektbeschreibung

In dem grünen Wien-Essling entsteht ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit nur 8 modernen Eigentumswohnungen – allesamt Erstbezug.

Ob kompakte Singlewohnung, Balkon- oder Gartenwohnung – das Projekt bietet durchdachte Grundrisse für Singles, Paare und kleine Familien.

Highlights wie Außenflächen für jeden Geschmack, energieeffiziente Bauweise und eine gute Anbindung an die U2 machen dieses Projekt besonders attraktiv – sowohl zum Eigennutz als auch zur Vorsorge.

Das Projekt auf einen Blick:

- 8 exklusive Erstbezugswohnungen
- Eigengärten, Terrassen & Balkone
- Ruhige Grünlage im Herzen von Essling
- Gute Anbindung
- Grundrisse mit 1–2 Zimmern
- Hochwertige Materialien & modernes Design
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage (1,2 kWp)
- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Elektrischer Sonnenschutz

- Energieeffizienz: HWB 29,2 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE 0,68 (Klasse A+)
- Barrierefreier Zugang mit Lift

Lage & Umgebung:

- Bushaltestellen: 98A, 99B, 26A, 99A, N26, 88A, 88B ca. 100–200 m
- U2 Seestadt: 88A/88B in unter ca. 10 Minuten
- U2 Aspernstraße: 26A in ca. 17 Minuten
- BILLA ca. 450 m | SPAR ca. 650 m | Apotheke ca. 230 m
- Hausarzt < 20 m | | Tierarzt ca. 300 m
- Schule ca. 130 m | Kindergarten ca. 400 m
- Post ca. 250 m
- Cafés & Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Ruhige Grünlage im Wohnviertel Essling

Verfügbare Einheiten:

2. **Top 1** (EG):

1–2 Zimmer | 39,91 m² Wohnfläche

Garten: 31 m²

4. **Top 2** (EG):

   2 Zimmer | 54,09 m² Wohnfläche

   Garten: 38,66 m²

6. **Top 3** (1. OG):

   2 Zimmer | 49,42 m² Wohnfläche

   Balkon: 2,47 m²

8. **Top 4** (1. OG):

   2 Zimmer | 56,18 m² Wohnfläche

10. **Top 5** (2. OG):

    2 Zimmer | 43,39 m² Wohnfläche

    Balkon: 2,58 m² | Terrasse: 5,76 m²

12. **Top 6** (2. OG):

    2 Zimmer | 49,61 m² Wohnfläche

    Terrasse: 6,77 m²

14. **Top 7** (DG):

    1 Zimmer | 36,07 m² Wohnfläche

    Terrasse: 4,87 m²

16. **Top 8** (DG):

    1 Zimmer | 39,03 m² Wohnfläche

Anlegerpreise auf einen Blick:

- **Top 1**: Anlegerpreis **€ 218.550**
- **Top 2**: Anlegerpreis **€ 297.600**
- **Top 3**: Anlegerpreis **€ 231.570**
- **Top 4**: Anlegerpreis **€ 265.050**
- **Top 5**: Anlegerpreis **€ 213.900**
- **Top 6**: Anlegerpreis **€ 241.800**
- **Top 7**: Anlegerpreis **€ 176.607**
- **Top 8**: Anlegerpreis **€ 167.400**

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 6 – 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49,7 m² Wohnfläche und Terrasse

Die Wohnung **Top 6** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 49,7 m²** und setzt sich aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit WC, einem Abstellraum sowie zwei Vorräumen zusammen. Eine **Terrasse mit ca. 6,8 m²** ist direkt von der Wohnküche aus begehbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum 1 (~6,1 m²)
- Wohnküche (~20,3 m²)
- Schlafzimmer (~14,5 m²)
- Badezimmer mit WC (~3,6 m²)
- Abstellraum (~3,3 m²)
- Vorraum 2 (~1,9 m²)
- Terrasse (~6,8 m²)

Kaufpreis: € 260.000,–

Anlegerpreis: € 241.800,–

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap