NÄHE U2: ERSTBEZUG IN GRÜNRUHELAGE I Balkon, Terrasse oder Garten I Aufzug I Fußbodenheizung & Kühlung I Luft-Wasser-Wärmepumpe I elektrische Raffstores



Garten

Objektnummer: 15721

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,09 m²
Zimmer:	2
Garten:	38,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

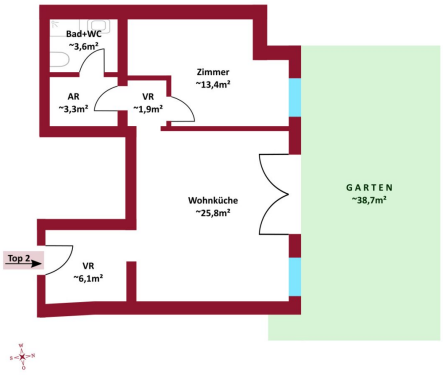
T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

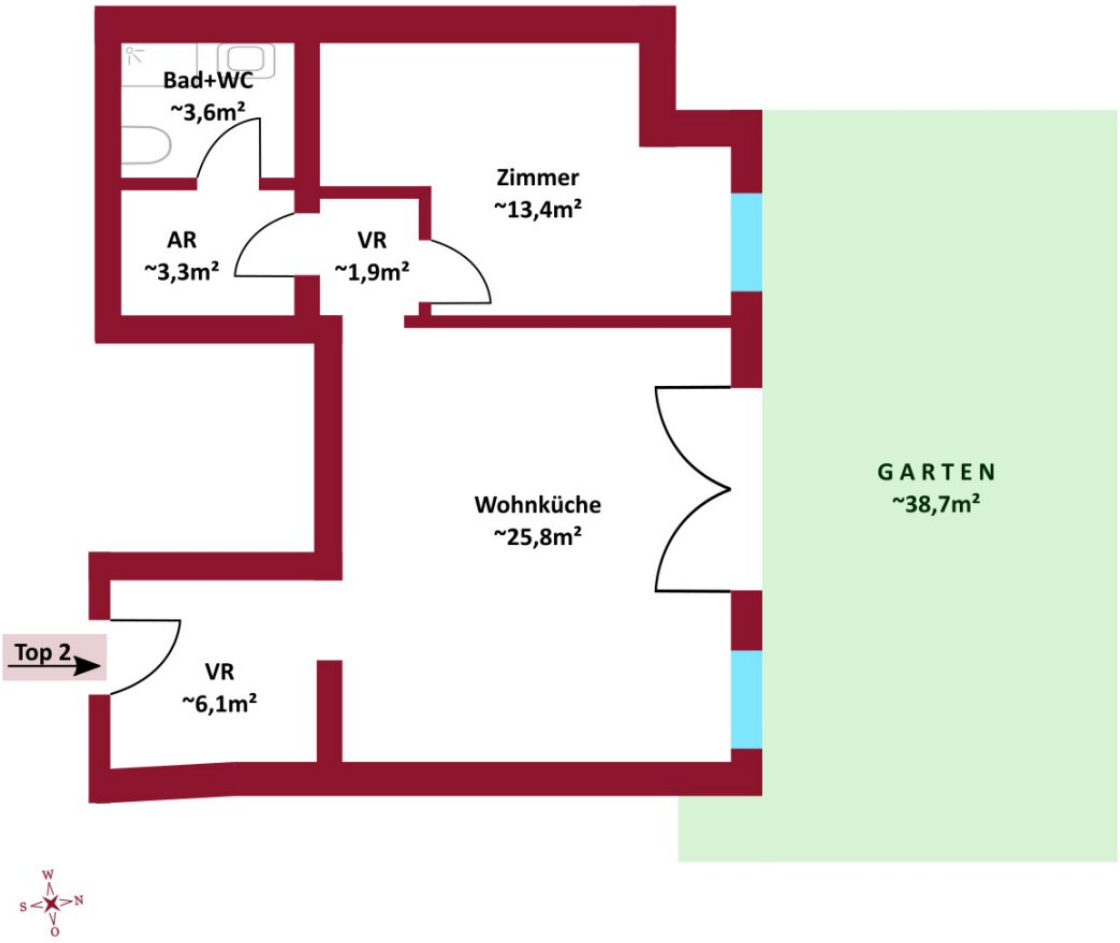









Bad+WC
~3,6m²
Zimmer
~13,4m²
AR
~3,3m²
VR
~1,9m²
Wohnküche
~25,8m²
GARTEN
~38,7m²
Top 2
VR
~6,1m²


Bad+WC
~3,6m²
Zimmer
~13,4m²
AR
~3,3m²
VR
~1,9m²
GARTEN
~38,7m²
Wohnküche
~25,8m²
Top 2
VR
~6,1m²
W
S
N
O

Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung befindet sich dieses hochwertiges Mehrfamilienhaus mit nur **acht modernen Eigentumswohnungen** – allesamt **Erstbezug** und mit viel Liebe zum Detail geplant.

Ob charmante **Singlewohnung**, sonnige **Balkonwohnung** oder großzügige **Gartenwohnung** – hier findet jeder sein persönliches Zuhause. Die **durchdachten Grundrisse** schaffen Raum für Komfort, Lebensqualität und Wohlbefinden – ideal für **Singles, Paare und kleine Familien**.

Genießen Sie **Außenflächen für jeden Geschmack**, eine **energieeffiziente Bauweise** und die **ausgezeichnete Anbindung an die U2**, die Sie in kurzer Zeit mitten in die Stadt bringt.

Dieses Projekt überzeugt durch seine Kombination aus **Modernität, Nachhaltigkeit und Lebensqualität** – ein Zuhause, das ebenso perfekt zum **Selbstbezug** wie zur **wertbeständigen Vorsorge** geeignet ist.

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+)
- 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 Nutzfläche

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: **verkauft**

Top 7: verkauft

Top 8: verkuaft

Endnutzerpreise auf einen Blick:

Top 1: **€ 235.000**

Top 2: **€ 299.900**

Top 3: **€ 249.000**

Top 4: **€ 285.000**

Top 5: **€ 230.000**

Top 6: **verkauft**

Top 7: **verkauft**

Top 8: **verkauft**

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99 52 3313 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 2 – 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,09 m² Wohnfläche und Garten

Die Wohnung **Top 2** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 54,09 m²** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit **separatem Schlafzimmer**, **Wohnküche**, **Abstellraum** sowie Bad mit WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt in den **ca. 38,7 m² großen Garten**.

Raumaufteilung:

- Vorraum (~6,1 m²)
- Wohnküche (~25,8 m²)
- Schlafzimmer (~13,4 m²)
- Badezimmer mit WC (~3,6 m²)
- Abstellraum (~3,3 m²)
- Vorraum innen (~1,9 m²)
- Garten (~38,7 m²)

Kaufpreis: € 299.900,–

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99 52 3313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap