

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



**Objektnummer: 15720**

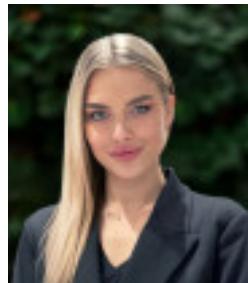
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

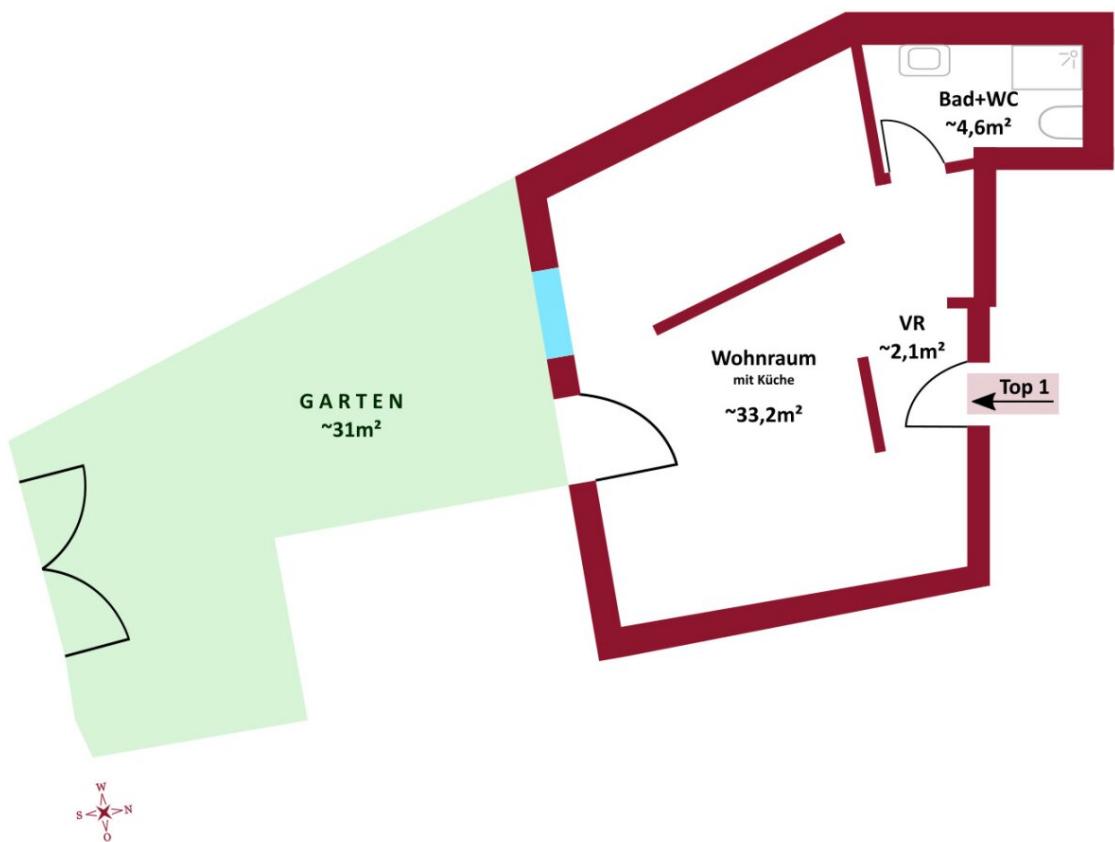


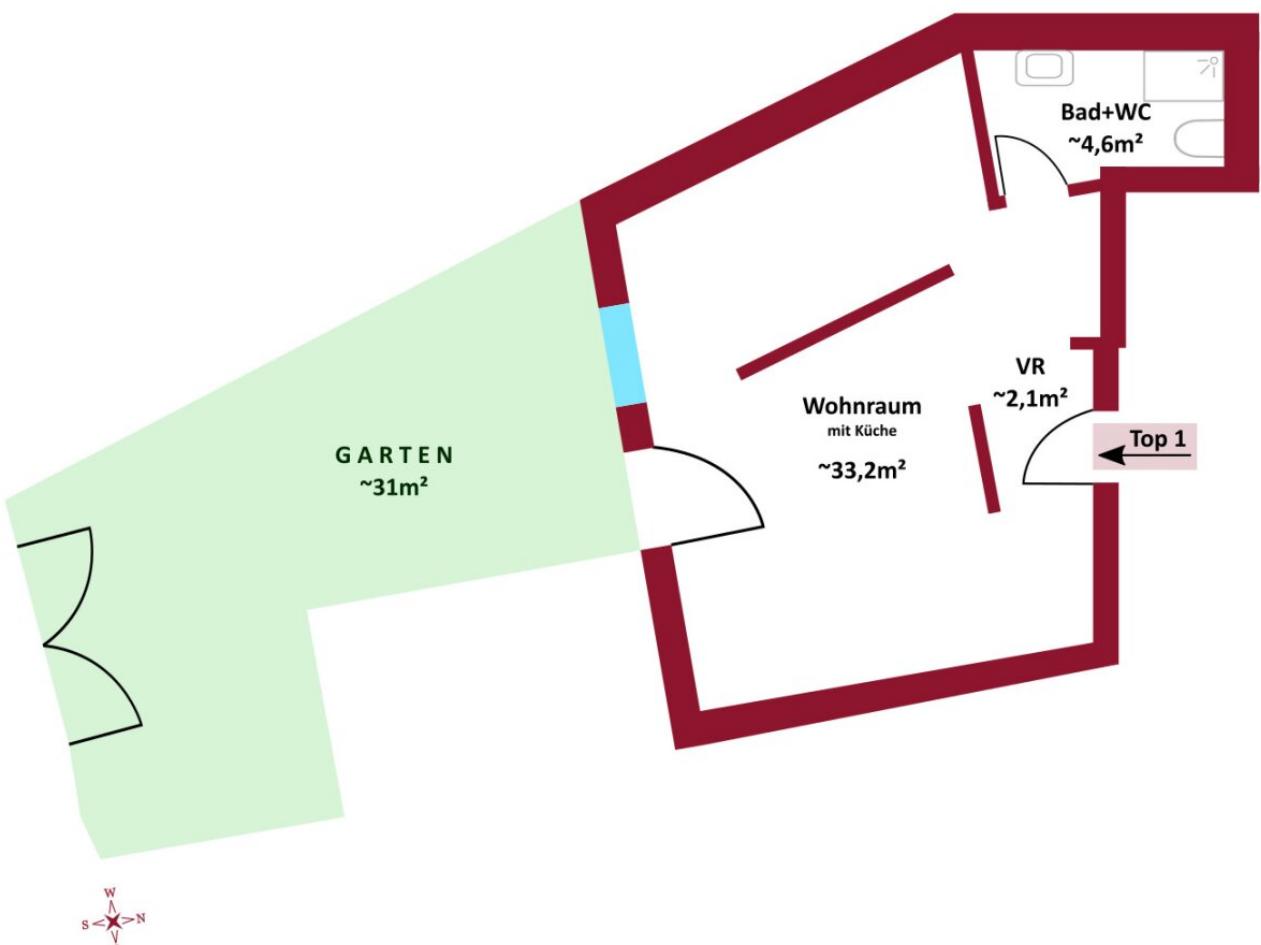
**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313







## 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/m<sup>2</sup>a (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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Garten: 31 m<sup>2</sup>

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

2 Zimmer | 54,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Garten: 38,66 m<sup>2</sup>

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

2 Zimmer | 49,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Balkon: 2,47 m<sup>2</sup>

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

2 Zimmer | 56,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

2 Zimmer | 43,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Balkon: 2,58 m<sup>2</sup> | Terrasse: 5,76 m<sup>2</sup>

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

2 Zimmer | 49,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Terrasse: 6,77 m<sup>2</sup>

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

1 Zimmer | 36,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Terrasse: 4,87 m<sup>2</sup>

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

1 Zimmer | 39,03 m<sup>2</sup> 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 verkauft

**Top 7:** verkauft

**Top 8:** Anlegerpreis € 167.400

**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: € 180.000**

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **TOP 1 – 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garten**

Die Wohnung **Top 1** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 39,9 m<sup>2</sup>** und ist funktional aufgeteilt in Wohnraum mit Küche, Badezimmer mit Dusche und WC sowie Vorraum. Vom Wohnraum aus gelangt man direkt in den **ca. 31 m<sup>2</sup> großen Garten**.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum (~2,1 m<sup>2</sup>)
- Wohnraum mit Küche (~33,2 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche und WC (~4,6 m<sup>2</sup>)
- Garten (~31 m<sup>2</sup>)

**Kaufpreis: € 235.000,-**

**Anlegerpreis: € 218.550,-**

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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