

## **Erstbezug im Neubau in Essling – Hochwertige Eigentumswohnungen in Top-Lage**



Image00018

**Objektnummer: 141/83291**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Esslinger Hauptstraße            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Wohnfläche:                   | 44,64 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 245.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| 3%                            |                                  |

## Ihr Ansprechpartner



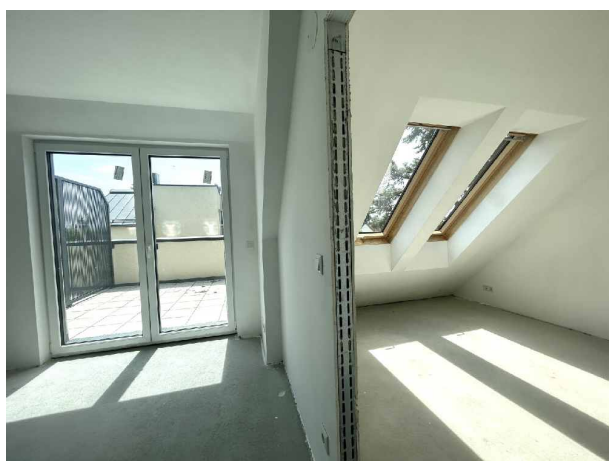
**Veronika Vollmann**

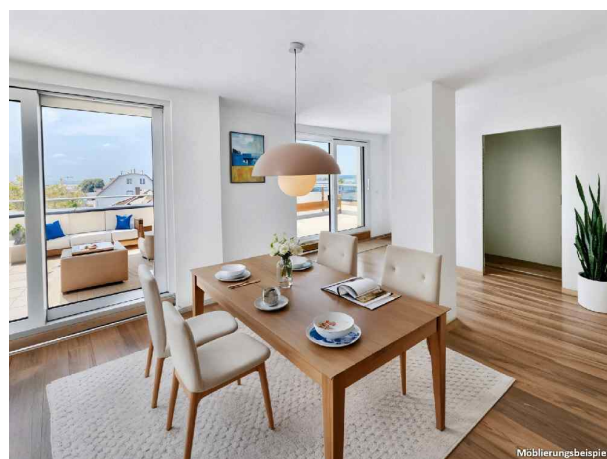
Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34 667

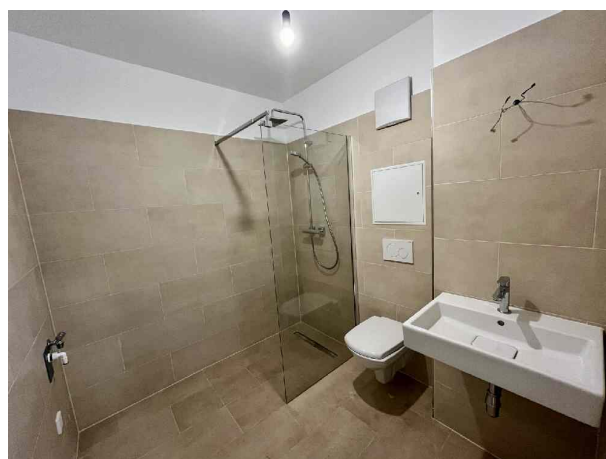
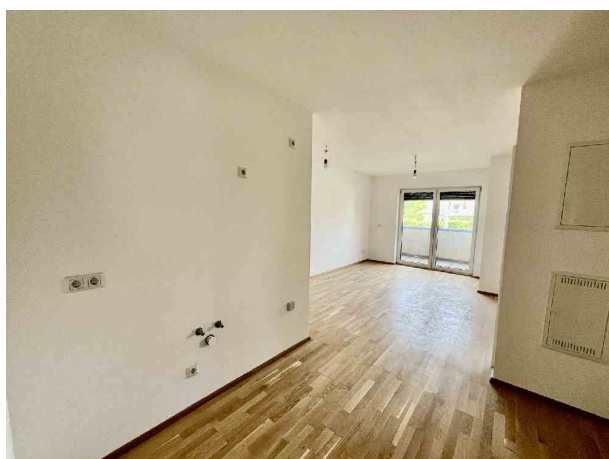
H +43 676 834 34 667

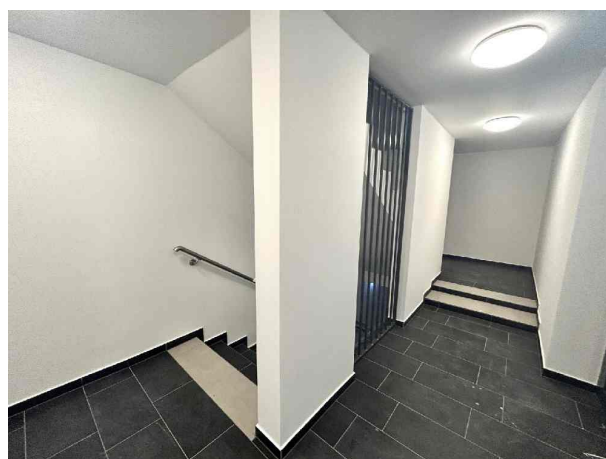
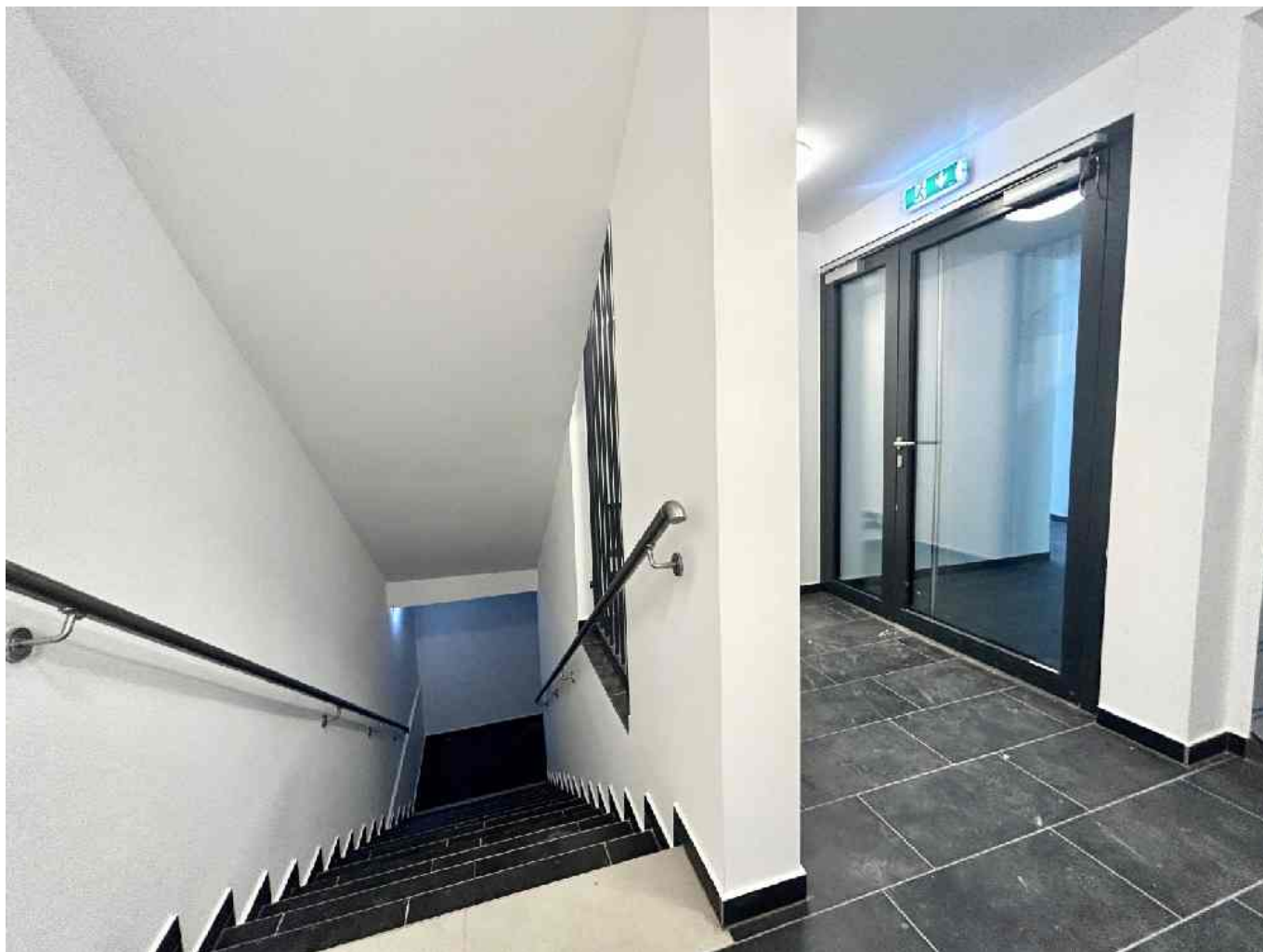
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



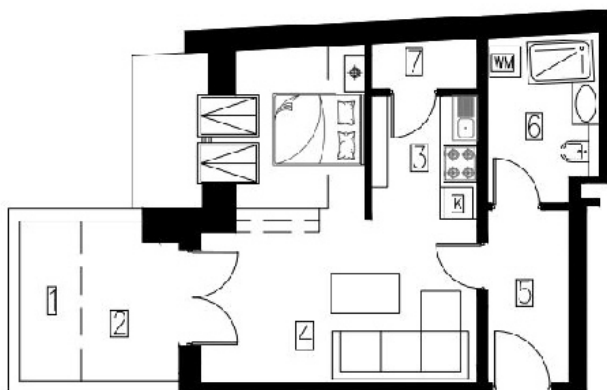












TOP 7



|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| 1 | Balkon     | 4,10m <sup>2</sup>  |
| 2 | Terrasse   | 5,32m <sup>2</sup>  |
| 3 | Kochnische | 4,47m <sup>2</sup>  |
| 4 | Wohnraum   | 27,29m <sup>2</sup> |
| 5 | VR         | 5,20m <sup>2</sup>  |
| 6 | Bad-Wc     | 5,85m <sup>2</sup>  |
| 7 | AR         | 1,66m <sup>2</sup>  |

## Objektbeschreibung

### Eigentumswohnungen in grüner Lage – Urbanes Wohnen mit Naturnähe

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Das moderne Wohnprojekt in der Esslinger Hauptstraße 164 bietet insgesamt 9 hochwertige Eigentumswohnungen, die durch ihre attraktive Lage überzeugen.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume aus.

Jede Einheit verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen eigenen Garten, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen. Die Belagsfertigstellung ermöglicht es Ihnen, die Wohnungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

In der Tiefgarage stehen drei Stapelparkerplätze zur Verfügung, die bequemes Parken ermöglichen. Den Eigentumswohnungen sind zudem Kellerabteile zugeordnet, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Besonders hervorzuheben sind die Dachgeschosswohnungen, die mit einer Vorrichtung für Klimaanlage ausgestattet sind, um auch in den heißen Monaten angenehmen Komfort zu gewährleisten.

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich und effizient mittels Fußbodenheizung, die durch eine Luft-Wärmepumpe betrieben wird. Exklusiv ist die Top 12 im Dachgeschoss: Hier können Sie mit dem Lift direkt in die Wohnung fahren, was den Alltag noch komfortabler macht.

Dieses Projekt verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Technologie in einer schönen Grün- Lage in Wien. Ob als Investition oder zum Eigenbedarf – diese Wohnungen bieten Ihnen ein komfortables Zuhause in einer lebendigen Umgebung.



## **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.