

? Familienglück in Essling – Ihr neues Zuhause mit Garten & Dachterrasse



Objektnummer: 6556/143

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	589.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz € 30.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien
Stadlauer Str. 1
1220 Wien

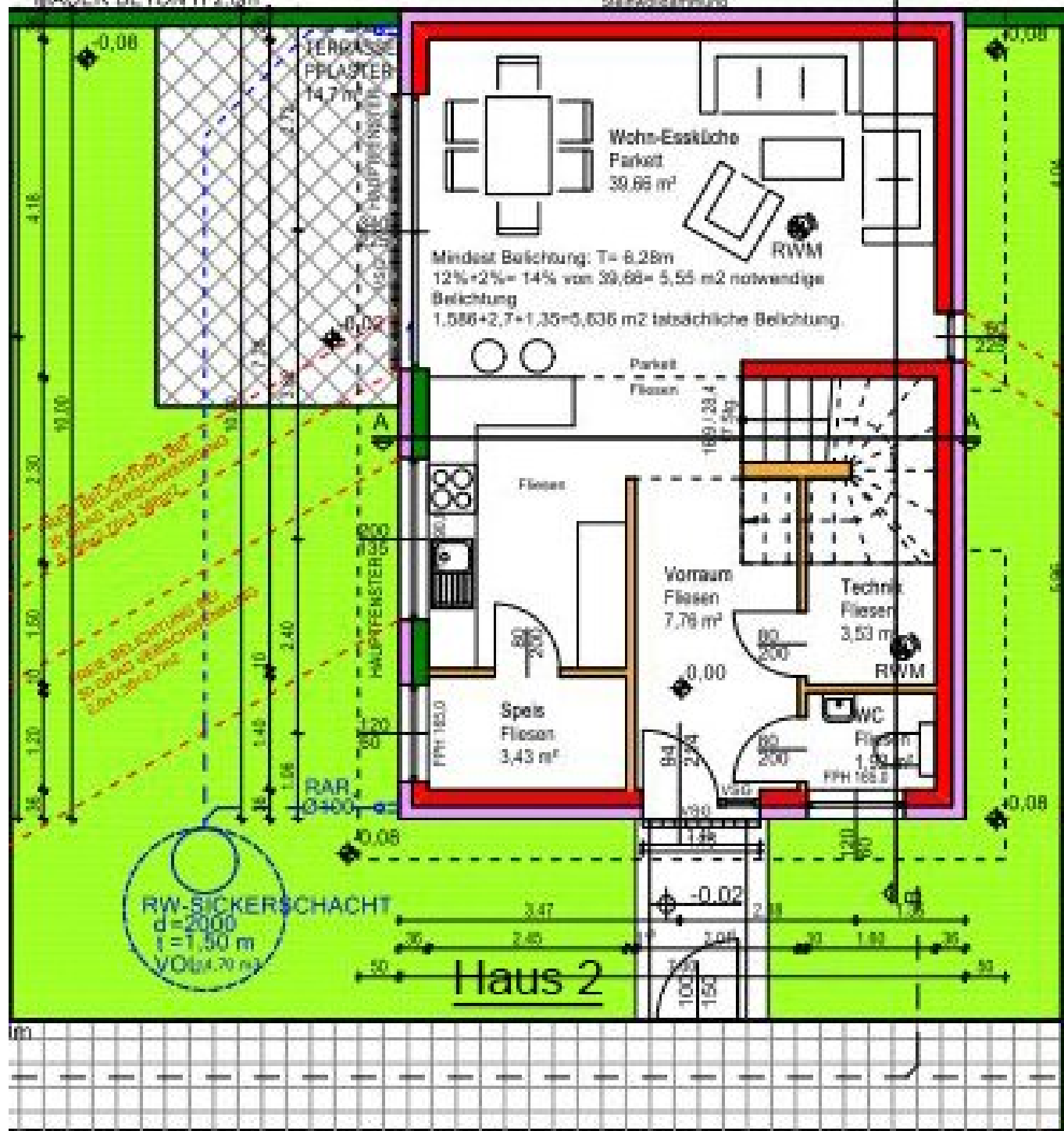
T +43 664 1234567
H +43 664 1234567

Gerne stehen wir Ihnen
zur Verfügung.



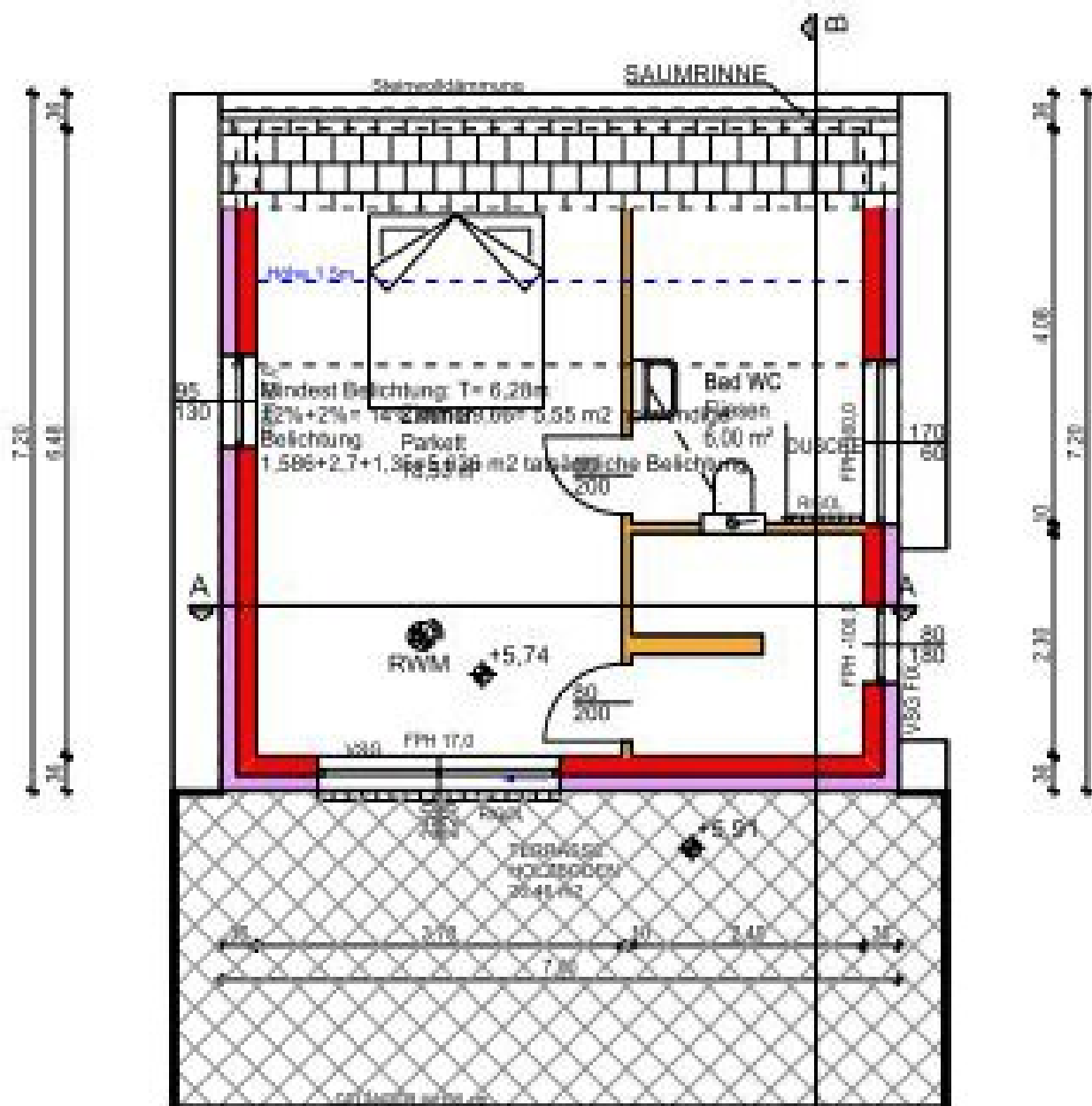


Abstract

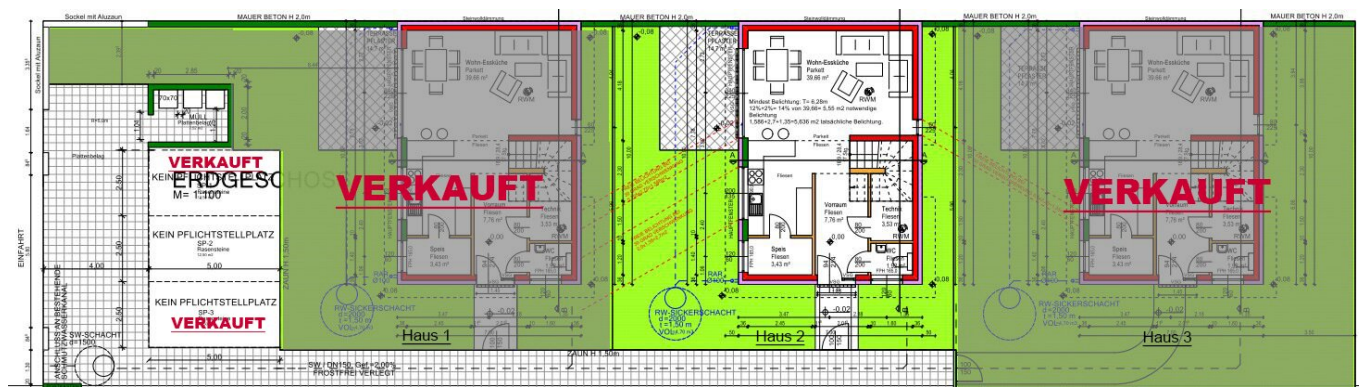


HAUS 2

A horizontal line with five points marked by dots. The segments between these points are labeled with numbers: 35, 3.79, 10, 2.40, and 35. Above the line, the text 'HAUS 2' is centered, and the number '7.60' is placed above the segment labeled '10'.



DACHGESCHOSS 4.00
HAUS 2



Objektbeschreibung

? **Familienglück in Essling – Ihr neues Zuhause mit Garten, Terrasse, Dachterrasse und Parkplatz**

? Einziehen Herbst / Winter 2025 – sichern Sie sich das **letzte verfügbare Haus!**

Stellen Sie sich vor:

Morgens die Sonne im eigenen Garten genießen, Kinder die unbeschwert draußen spielen lassen, gemütliche Familienabende auf der Terrasse verbringen – und an warmen Sommernächten mit einem Glas Wein den Sternenhimmel von Ihrer privaten Dachterrasse aus bestaunen. Dieses Haus macht genau das möglich.

Haus Nr. 2 ist das letzte verfügbare Einfamilienhaus in diesem besonderen Neubauprojekt. Mit ca. **142 m² Wohnnutzfläche**, **5 Zimmern**, einem ca. **90 m² großen Eigengarten** und einer großzügigen ca. **26 m² Dachterrasse** bietet es Raum für all die kleinen und großen Momente, die Ihr Familienleben ausmachen.

? **Ihre Highlights:**

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse & Garten
- **Offene Küche mit direkter Anbindung an das Wohnzimmer – kann bei Bedarf auch abgetrennt werden**
- **Praktische Speisekammer** direkt neben der Küche
- 3 helle Schlafzimmer im 1. Obergeschoss – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- Großzügiges Familienbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Fenster im 1. Obergeschoss
- großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und exklusivem Zugang zur Dachterrasse – Ihr privater Rückzugsort mit Weitblick (2. Obergeschoss)
- Belagsfertige Übergabe – gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen

(Schlüsselfertig mit Aufpreis möglich)

- 1 Autoabstellplatz inklusive

? **Kaufpreis:** € 619.000,– belagsfertig

Kaufnebenkosten in Österreich

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung (Notar/RA): ca. 1,5 – 2 % zzgl. USt. und Barauslagen
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Aktuelle Gebührenbefreiung (bis 30.06.2026):

Für Grundbuch- und Pfandrechtseintragungen entfällt die Gebühr bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € pro Person, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Viele Käuferinnen und Käufer sparen sich dadurch einen erheblichen Kostenblock.

Lage

Essling vereint die Vorteile einer grünen, ruhigen Umgebung mit der Nähe zur Stadt. Hier profitieren Sie von einem familienfreundlichen Umfeld, guter Infrastruktur und der Möglichkeit, die Natur direkt vor der Haustüre zu genießen.

ERHO Immobilien

Anita Hosmann

? erho@erho.at

0664 188 27 80

www.erho.at

? Einmalige Gelegenheit: Es ist das letzte verfügbare Haus in diesem Neubauprojekt – sichern Sie sich Ihr Zuhause für den Einzug Herbst / Winter 2025!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap