

**Neubauprojekt im Herzen von Essling - Top 15 die schönsten Wohnungen – schauen auf die Hofseite, sehr schöne, ruhige Aussicht mit Nachmittag- und Abendsonne/?Sonnenuntergang?**



**Objektnummer: 705**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



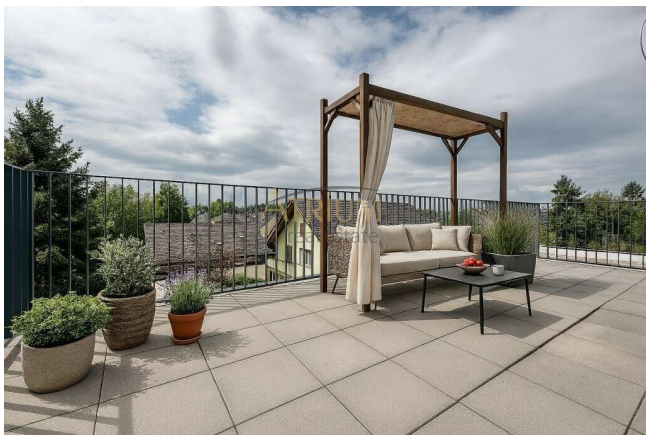
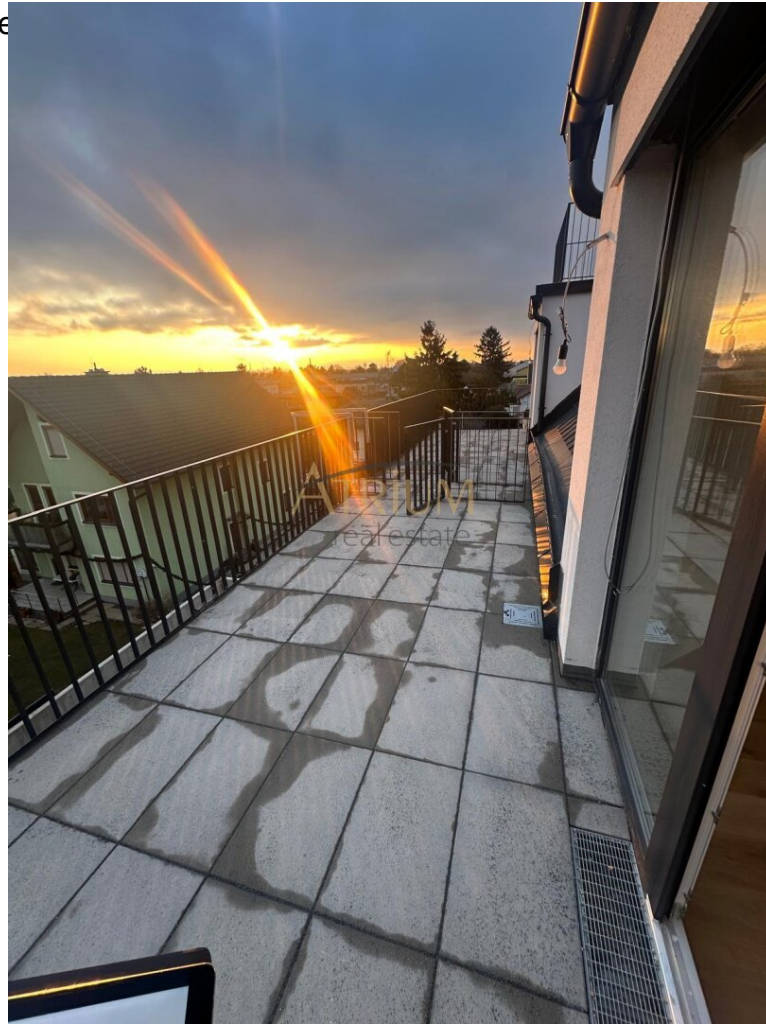
### Nebojsa Stanisljevic

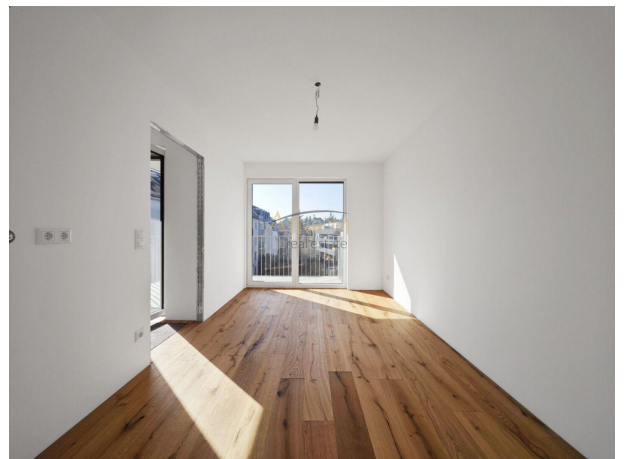
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

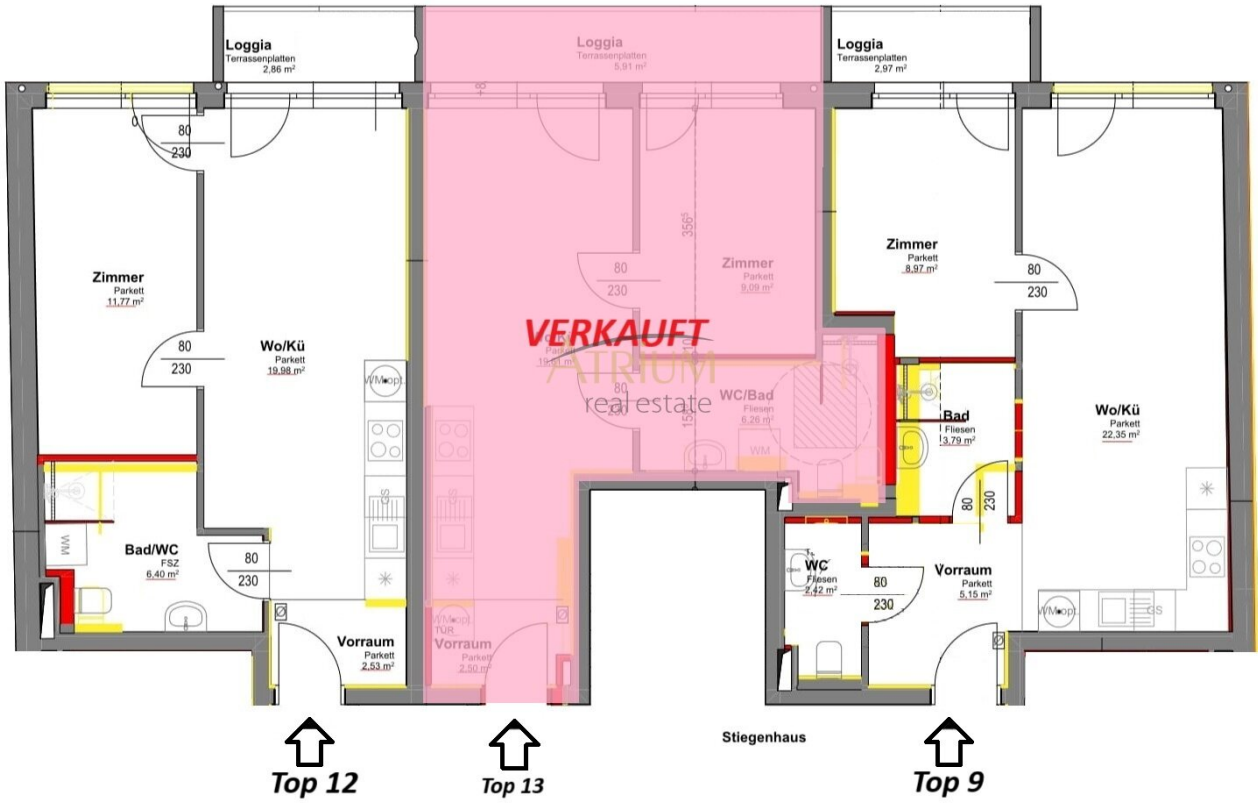
termin zur

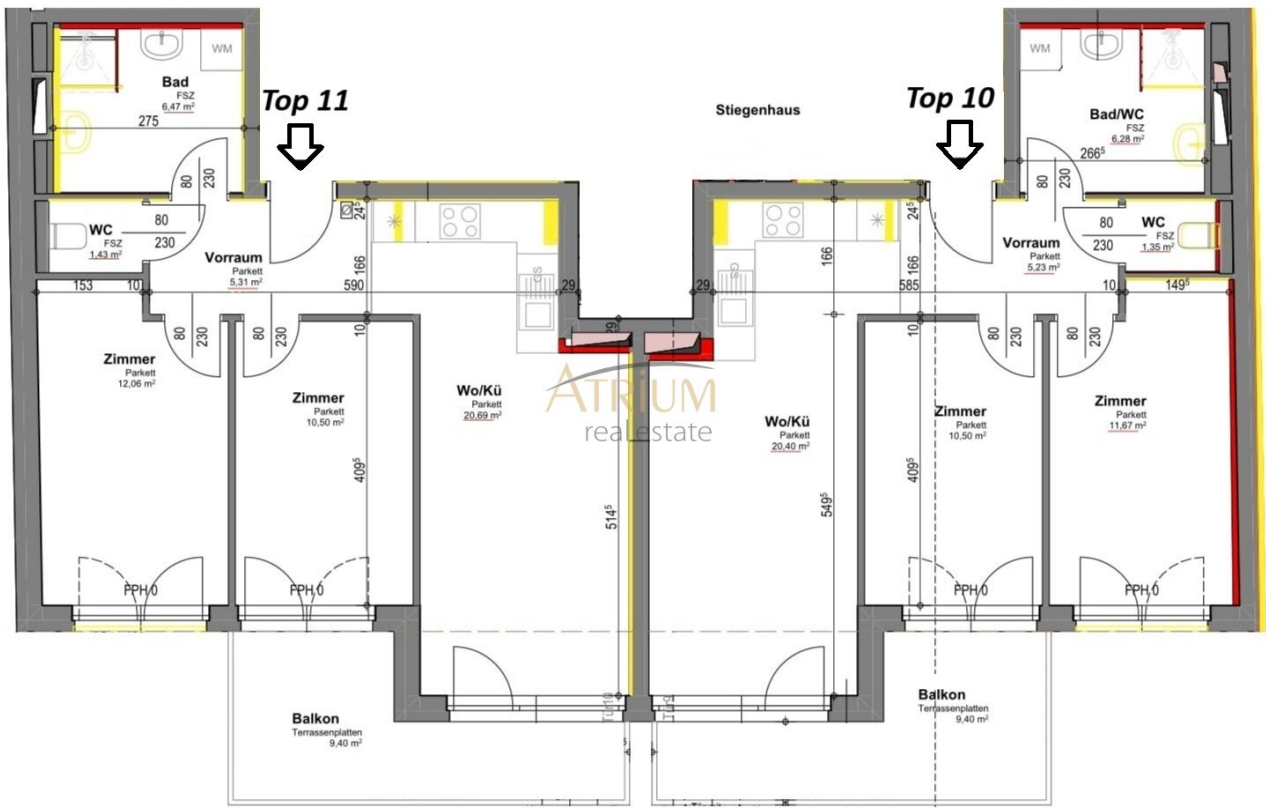












## Objektbeschreibung

Willkommen in einem besonderen Neubauprojekt in der Esslinger Hauptstraße, 1220 Wien.

Hier entstehen **19 moderne Eigentumswohnungen** mit **2 bis 4 Zimmern** – alle mit eigenem **Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia**.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise.

Das Neubauprojekt ist in der Endphase der Fertigstellung.

**Preise für Anleger und Eigennutzer verfügbar – ab € 190.480,-**

### Highlights der Ausstattung:

- Lichtdurchflutete Räume mit Parkettböden (Eiche)
- Großzügige Außenbereiche für jede Einheit
- Feinsteinzeug in Bädern & WCs
- Marken-Sanitär von Laufen, Geberit, Grohe und Hansgrohe
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe
- Klimavorbereitung im Dachgeschoss
- Moderne Fenster mit 3-fach Verglasung & Raffstore-Beschattung

## Wohnungsübersicht – Esslinger Hauptstraße

### Erdgeschoss - Gartenwohnungen

**Top 1 | 2 Zimmer mit Terrasse und Garten**

Wohnfläche: 42,05 m<sup>2</sup> | Terrasse: 8,23 m<sup>2</sup> | Garten: 44,38 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

**Top 2 | 2 Zimmer mit Terrasse und Garten**

Wohnfläche: 48,02 m<sup>2</sup> | Terrasse: 9,00 m<sup>2</sup> | Garten: 32,33 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

**Top 3 | 4 Zimmer mit Terrasse und Garten**

Wohnfläche: 89,04 m<sup>2</sup> | Terrasse: 7,07 m<sup>2</sup> | Garten: 42,51 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 449.000,- Anlegerpreis: € 419.000,-

**1.Obergeschoss- Loggia oder Balkon**

**Top 4 | 2 Zimmer mit Loggia**

Wohnfläche: 42,82 m<sup>2</sup> | Loggia: 2,97 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 219.000, Anlegerpreis: € 209.000

VERKAUFT

**Top 5 | 3 Zimmer mit Balkon**

Wohnfläche: 55,56 m<sup>2</sup> | Balkon: 9,40 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

**Top 6 | 3 Zimmer mit Balkon**

Wohnfläche: 56,49 m<sup>2</sup> | Balkon: 9,40 m<sup>2</sup>

VERKAUFT

**Top 7 | 2 Zimmer mit Loggia**

Wohnfläche: 40,74 m<sup>2</sup> | Loggia: 2,86 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 215.000, Anlegerpreis: € 206.480

VERKAUF

**Top 8** | 2 Zimmer mit Loggia

Wohnfläche: 37,40 m<sup>2</sup> | Loggia: 5,91 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 199.000, Anlegerpreis: € 219.000

VERKAUF

**1.Obergeschoss- Loggia oder Balkon**

**Top 9** | 2 Zimmer mit Loggia

Wohnfläche: 42,68 m<sup>2</sup> | Loggia: 2,97 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 229.000, Anlegerpreis: € 219.000

VERKAUFT

**Top 10** | 3 Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 55,43 m<sup>2</sup> | Balkon: 9,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 339.000, Anlegerpreis: € 319.000

**Top 11** | 3 Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 56,46 m<sup>2</sup> | Balkon: 9,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 339.000, Anlegerpreis: € 319.000

**Top 12** | 2 Zimmer mit Loggia

Wohnfläche: 40,68 m<sup>2</sup> | Loggia: 2,86 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 219.000, Anlegerpreis: € 209.000

VERKAUFT

**Top 13** | 2 Zimmer mit Loggia

Wohnfläche: 37,46 m<sup>2</sup> | Loggia: 5,91 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € VERKAUFT

**1.Dachgeschoss- Terrasse oder Balkon**

**Top 14** | 2 Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 47,45 m<sup>2</sup> | Balkon: 6,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 259.000, Anlegerpreis: € 248.000

VERKAUFT

**Top 15** | 2 Zimmer mit Terrasse

Wohnfläche: 45,48 m<sup>2</sup> | Terrasse: 16,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 249.000, Anlegerpreis: € 235.000

**Top 16** | 2 Zimmer mit Terrasse

Wohnfläche: 45,30 m<sup>2</sup> | Terrasse: 16,33 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 249.000, Anlegerpreis: € 235.000

**Top 17** | 3 Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 66,44 m<sup>2</sup> | Balkon: 5,89 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 339.000, Anlegerpreis: € 319.000

**1.Dachgeschoss- Terrasse oder Balkon**

**Top 18** | 2 Zimmer mit Terrasse

Wohnfläche: 56,68 m<sup>2</sup> | Terrasse: 23,75 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 349.000, Anlegerpreis: € 333.000

VERKAUFT

**Top 19** | 3 Zimmer mit Terrasse

Wohnfläche: 61,18 m<sup>2</sup> | Terrasse: 23,66 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 379.000, Anlegerpreis: € 362.000

VERKAUFT

***Wichtig:***

*Bitte überprüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren **Spam-Ordner**, da unsere Antwort-E-Mails dort gelegentlich landen könnten.*

**Kontakt & Besichtigung:**

*Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne zur Verfügung. Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314)*

*E-Mail: [stani@atrium-real.at](mailto:stani@atrium-real.at)*

**Anfragen:**

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen **nur mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können – gemäß unserer **Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer**.

**Hinweis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG:**

Zwischen dem Makler und dem Eigentümer besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis**.

**Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap