

## **? Familienglück in Essling – Ihr neues Eigenheim mit Garten & Dachterrasse**



**Objektnummer: 6556/153**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Parkplatz € 30.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

**Anita Hosmann**



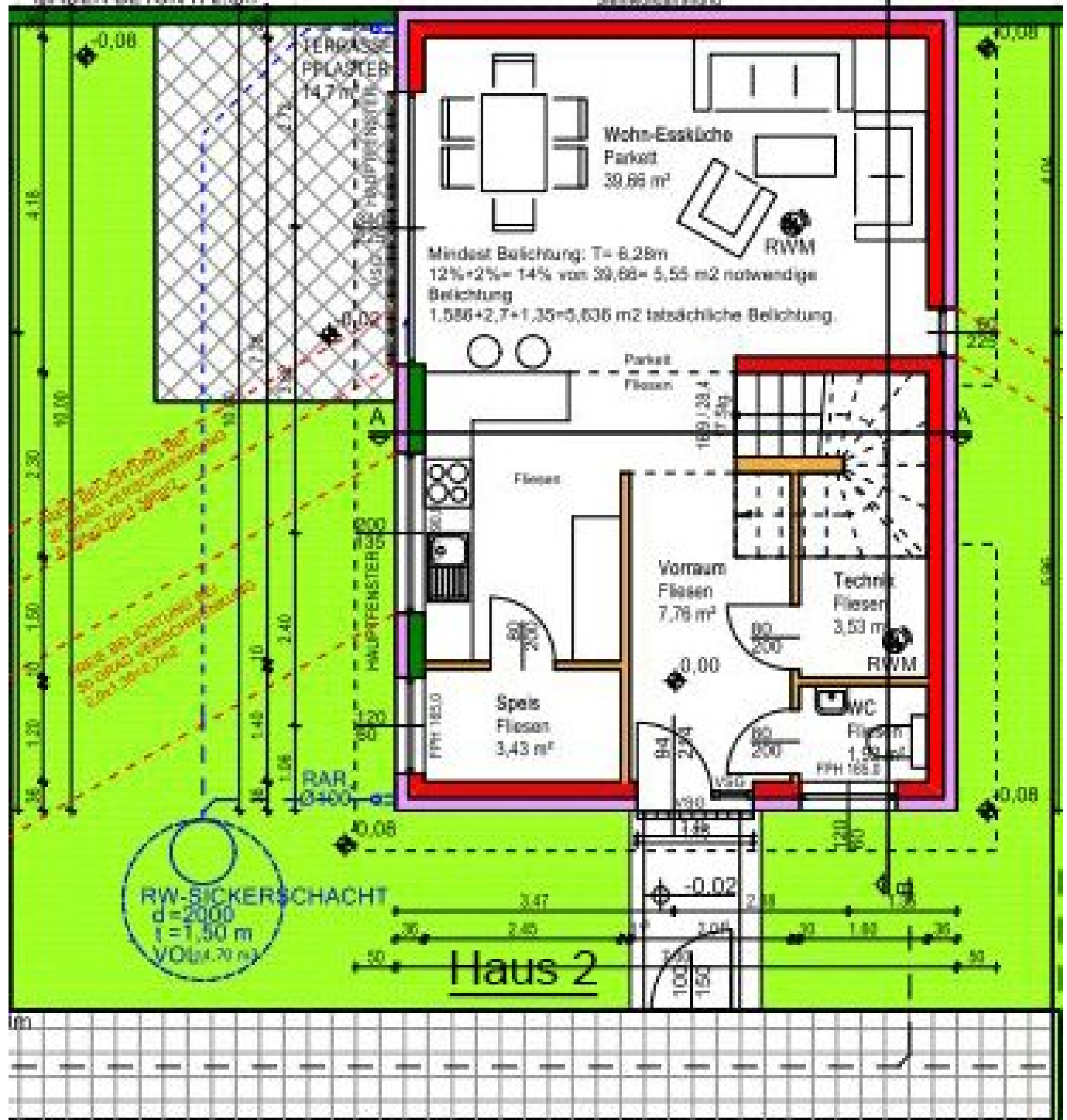








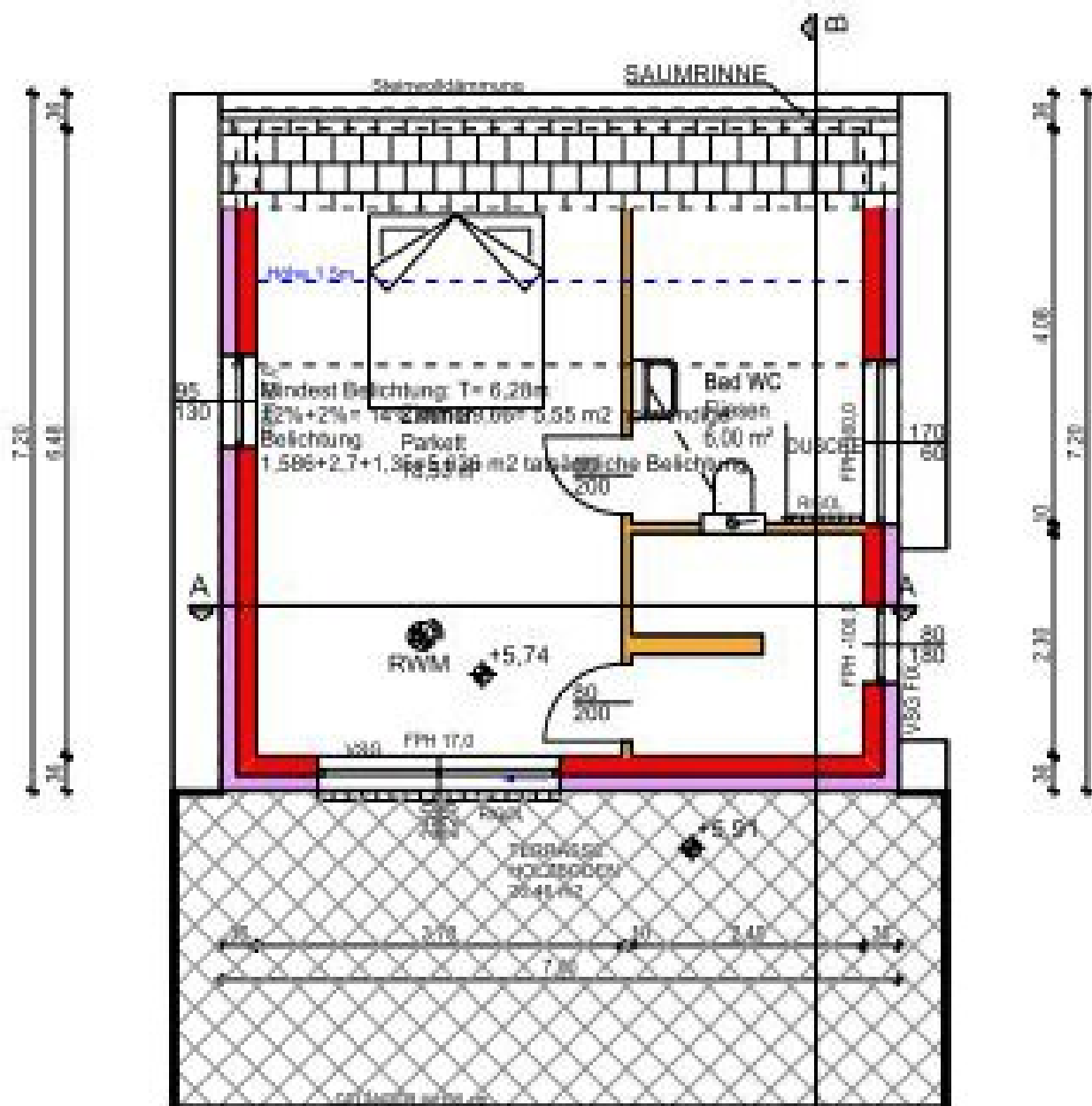
### Discussion





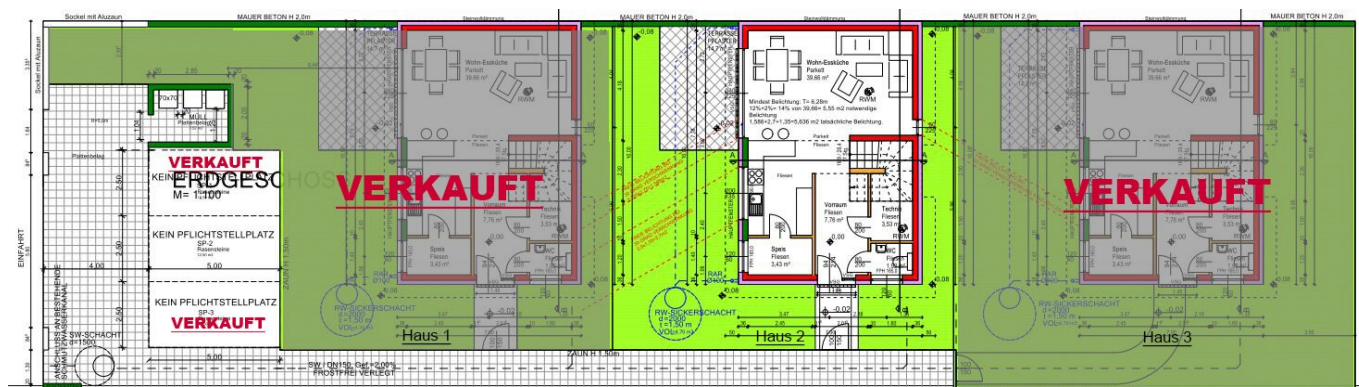
HAUS 2

A horizontal line with five points marked by dots. The segments between the 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 '7.66' is written above the segment labeled '10'.



DACHGESCHOSS 4.00  
HAUS 2





## Objektbeschreibung

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

*? Einzug Winter 2025 – Sichern Sie sich jetzt das letzte verfügbare Haus!*

Morgens das erste Licht im eigenen Garten genießen, die Kinder unbeschwert draußen spielen lassen und den Tag auf Ihrer Terrasse verbringen – und an gemütlichen Winterabenden bei einem Glas Wein die Ruhe auf Ihrer privaten Dachterrasse genießen. Dieses Haus erfüllt all diese Wünsche und bietet Ihnen noch viel mehr.

**Haus Nr. 2** ist das letzte verfügbare Einfamilienhaus in diesem exklusiven Neubauprojekt. Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>, 5 Zimmern**, einem **ca. 90 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** und einer einzigartigen **ca. 26 m<sup>2</sup> Dachterrasse** haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Familie zu entfalten und Ihre persönlichen Bedürfnisse zu verwirklichen.

### Ihre Highlights im Detail:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – der ideale Raum für gemeinsame Momente
- **Offene Küche** mit Verbindung zum Wohnzimmer – für ein modernes, offenes Raumgefühl (auf Wunsch auch abtrennbar)
- **Praktische Speisekammer** für zusätzlichen Stauraum
- **Drei helle Schlafzimmer im 1. Obergeschoss** – perfekt für Kinder, Gäste oder als Homeoffice
- **Geräumiges Familienbad** mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- **Exklusives Elternschlafzimmer** im 2. Obergeschoss mit eigenem Bad und Zugang zur privaten Dachterrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort mit herrlichem Ausblick
- **Belagsfertige Übergabe** – Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen (Schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich)
- **Moderne Energieeffizienz:**

- **Luftwärmepumpe** für umweltfreundliches Heizen
- **Vorbereitung für Klimaanlage** für angenehmes Raumklima an heißen Tagen
- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage**, um Ihr Zuhause nachhaltig mit Strom zu versorgen
- **1 Autoabstellplatz** inklusive

? **Kaufpreis: € 589.000** – belagsfertig (+€ 30.000 Parkplatz)

#### **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 Eintragungen ins Grundbuch und für Pfandrechte entfällt die Gebühr bis zu einer Bemessungsgrundlage von **€ 500.000** – eine attraktive Ersparnis für Käuferinnen und Käufer, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen.

#### **Lage:**

Essling bietet eine ideale Kombination aus grüner, ruhiger Lage und der Nähe zur Stadt. Genießen Sie ein familienfreundliches Umfeld, eine hervorragende Infrastruktur und die Möglichkeit, die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu erleben.

**ERHO Immobilien**

**Anita Hosmann**

? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

? 0664 188 27 80



? [www.erho.at](http://www.erho.at)

? **Letzte Chance auf Ihr Traumhaus:** Sichern Sie sich das **letzte verfügbare Haus** und ziehen Sie im Winter 2025 in Ihr neues Zuhause ein!

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

**Kaufpreis: € 589.000** – belagsfertig (+€ 30.000 Parkplatz)

Schlüsselfertige Übergabe gegen Aufpreis möglich.

### **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  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap