

**Attraktive VORSORGE-WOHNUNGEN \* ERSTBEZUG \* in  
ESSLING & NATUR**



**Objektnummer: 179**

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,  
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,69
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



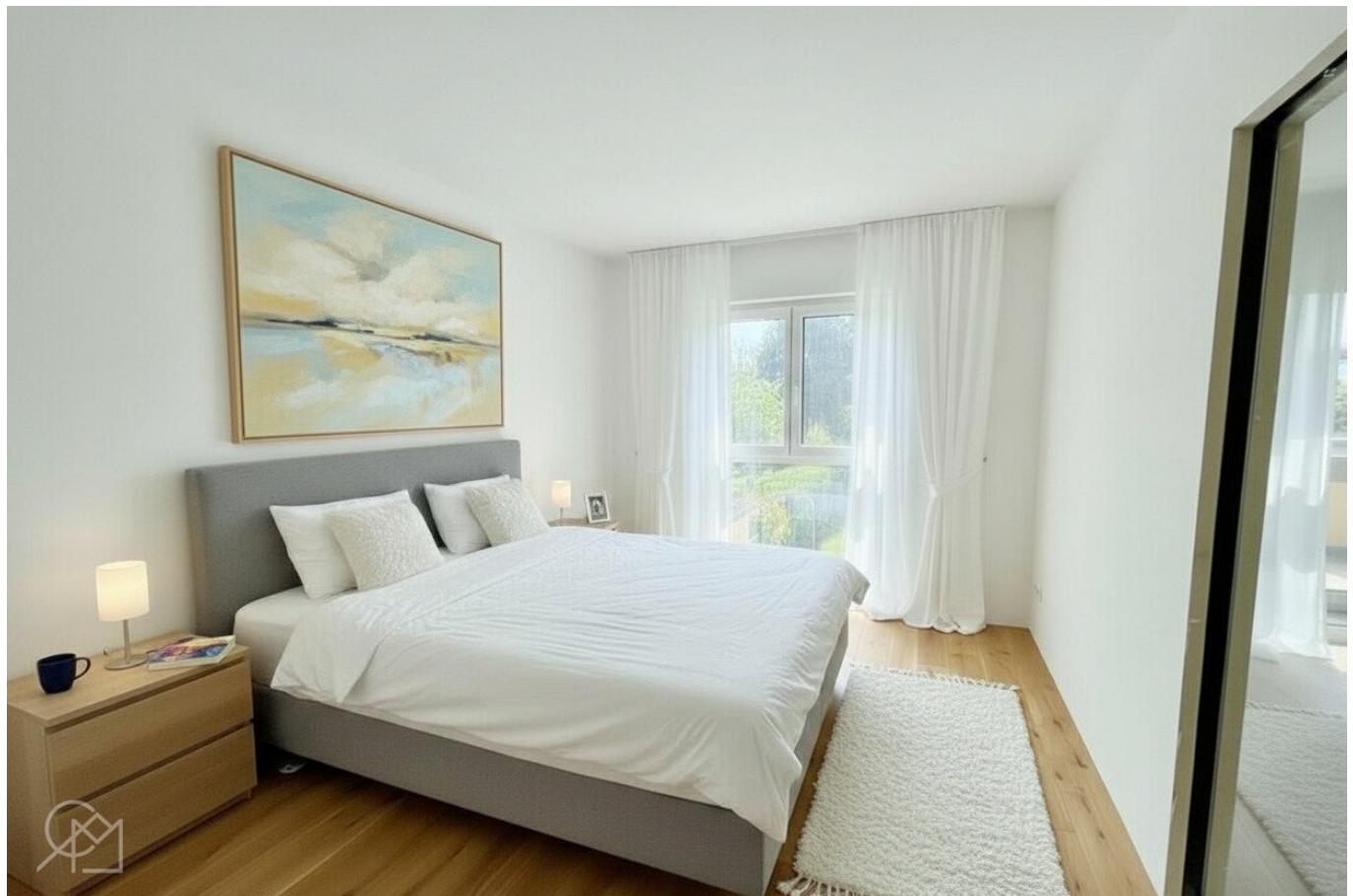
### Kurt Mach

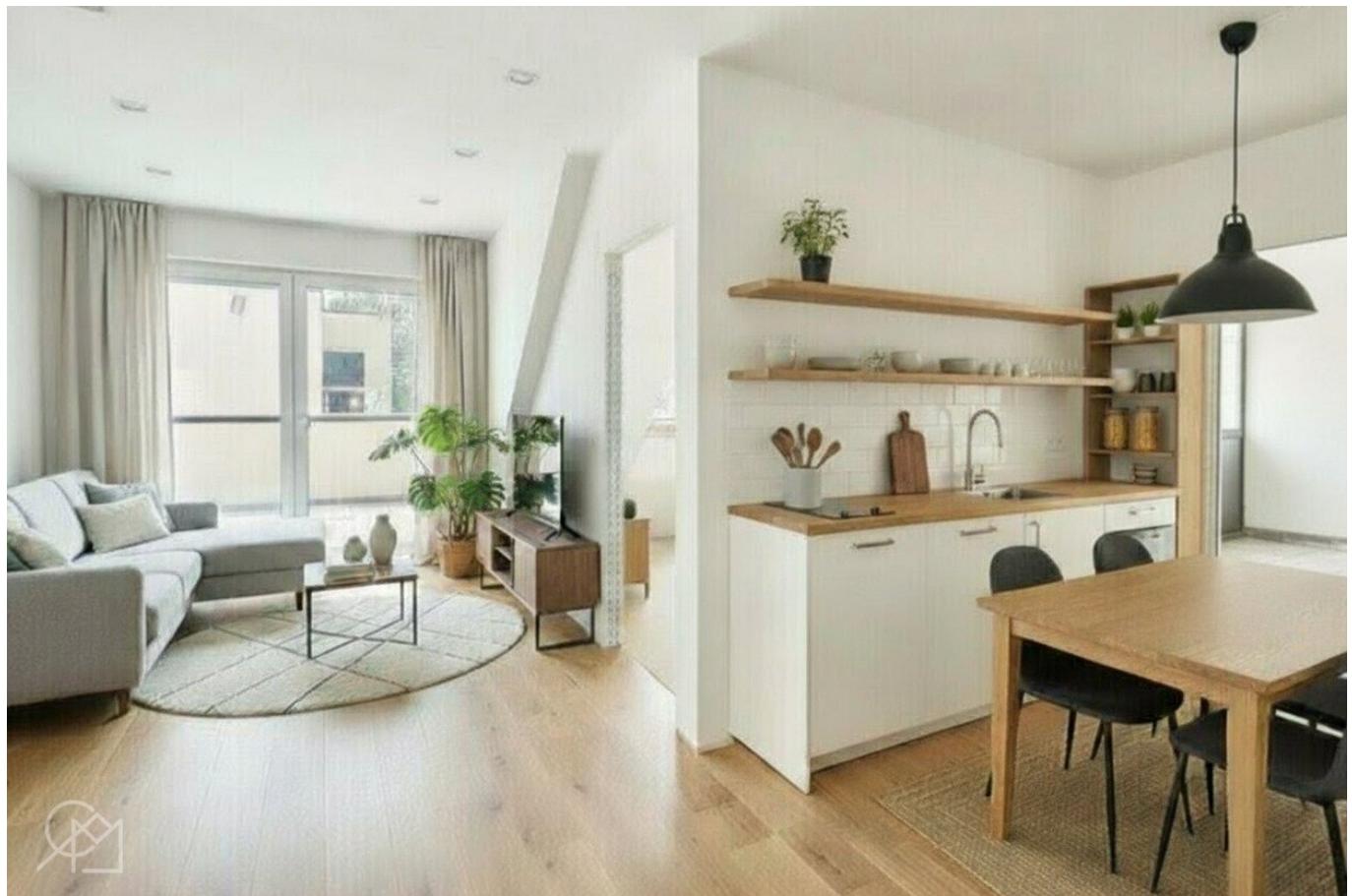
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11  
1120 Wien

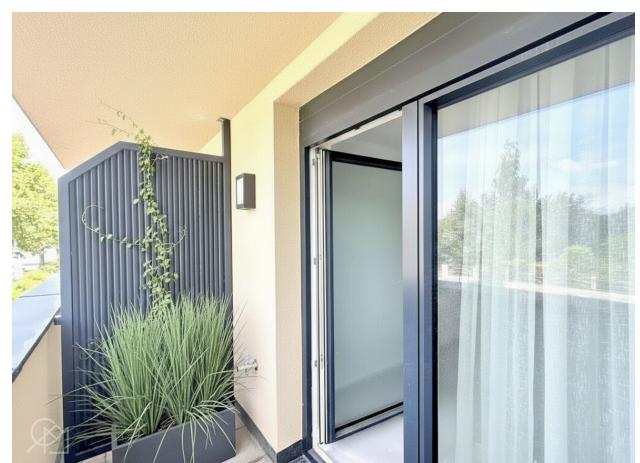
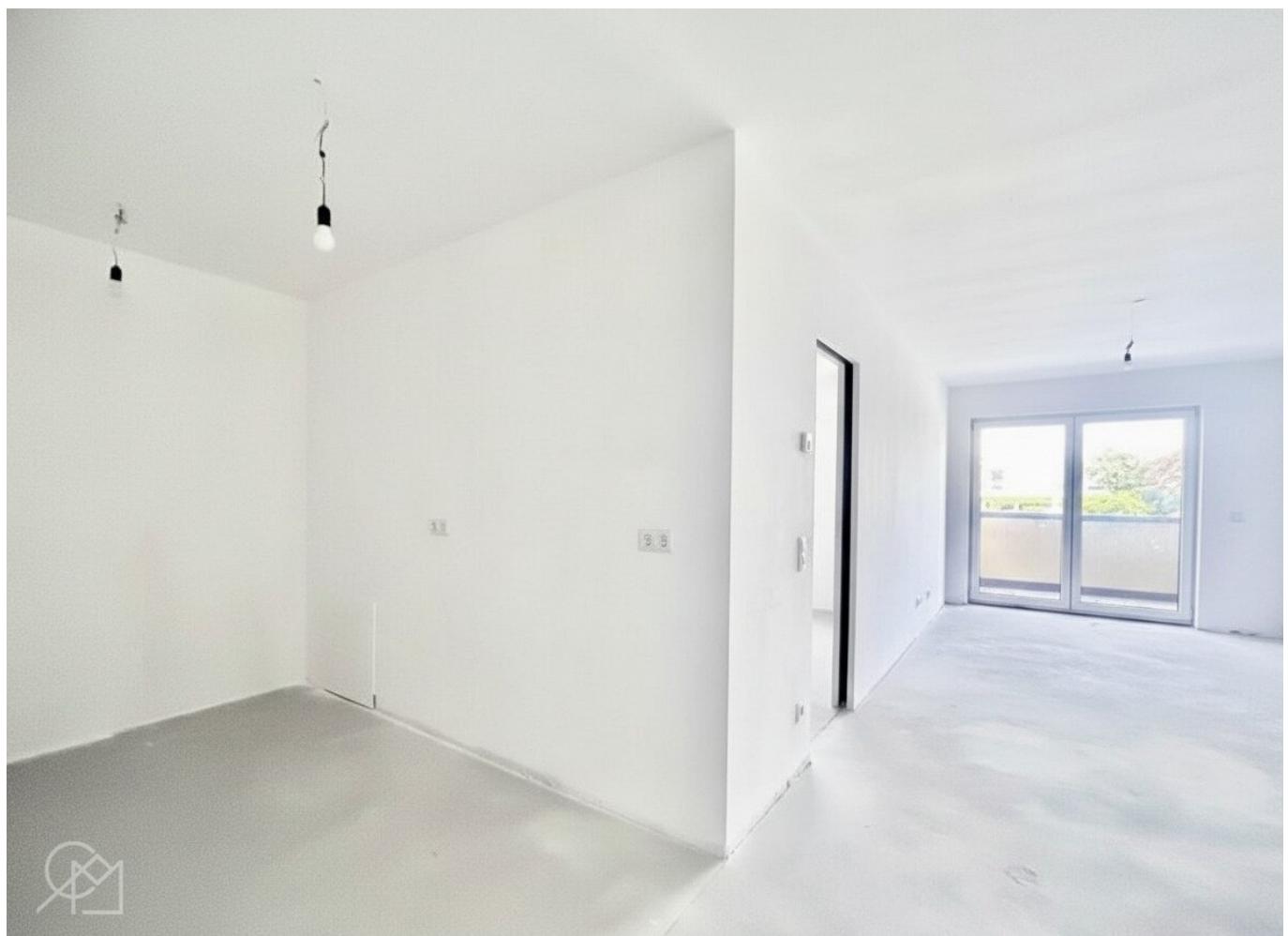
T +43 676 672 78 28

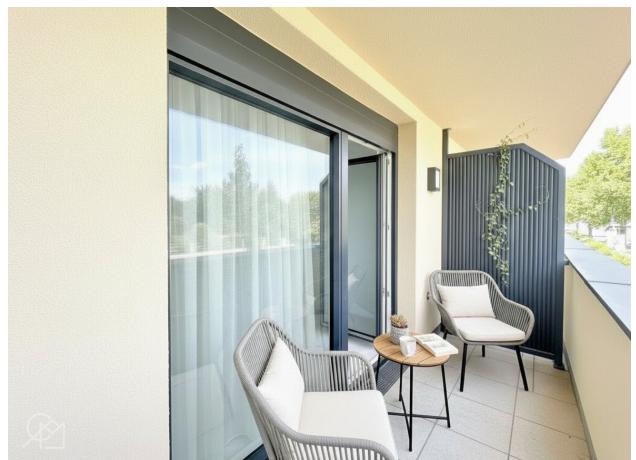
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

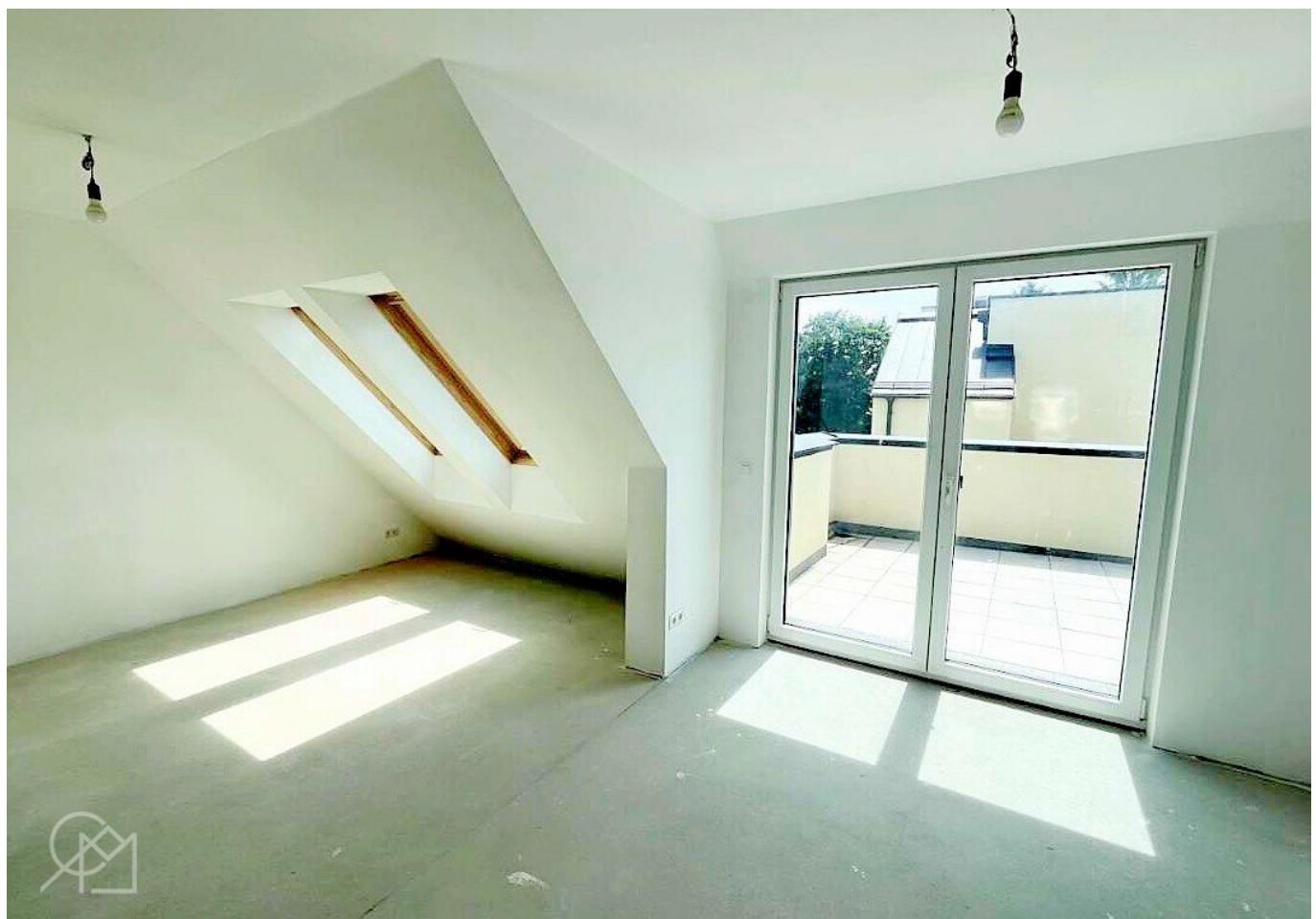




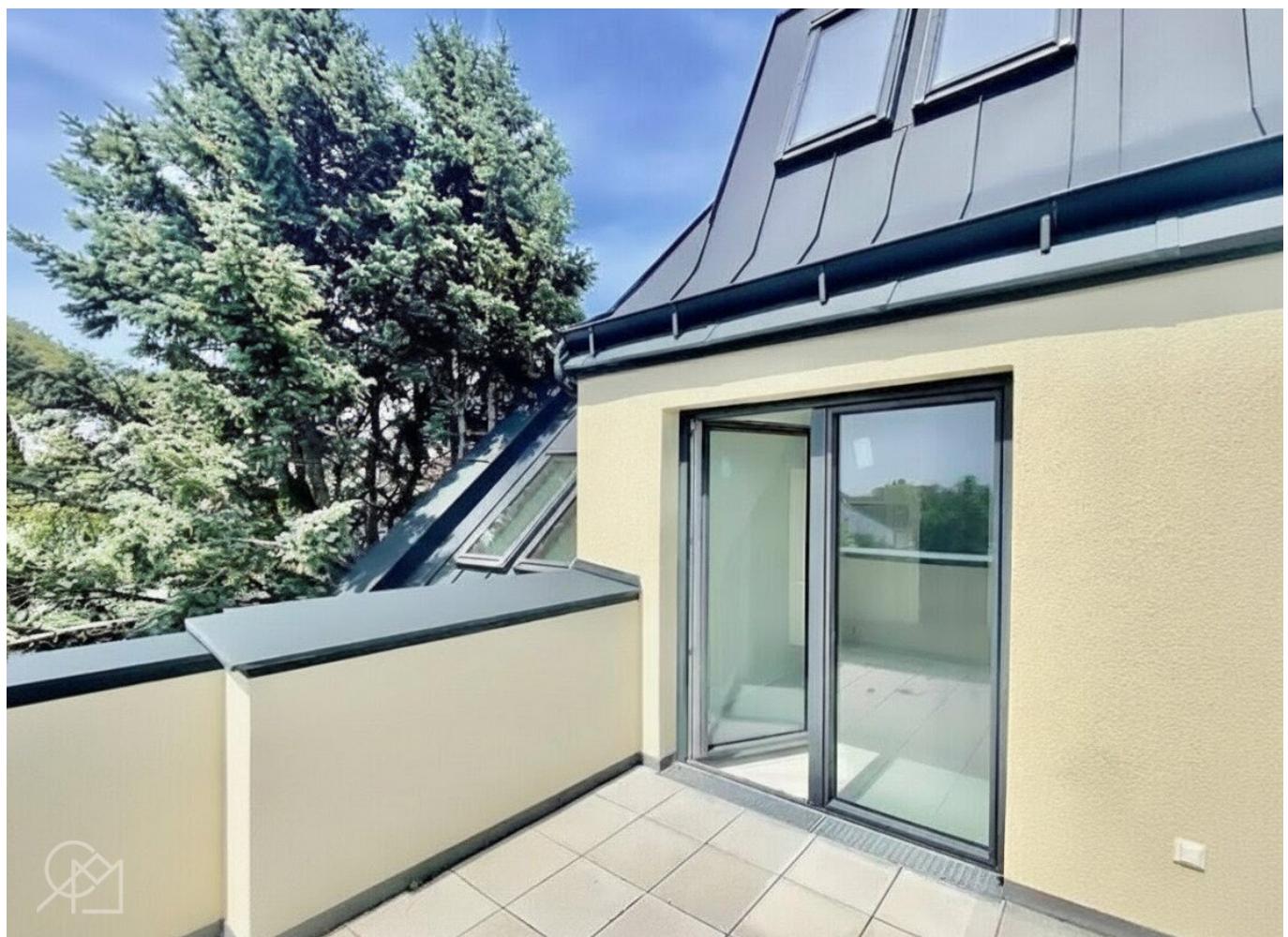


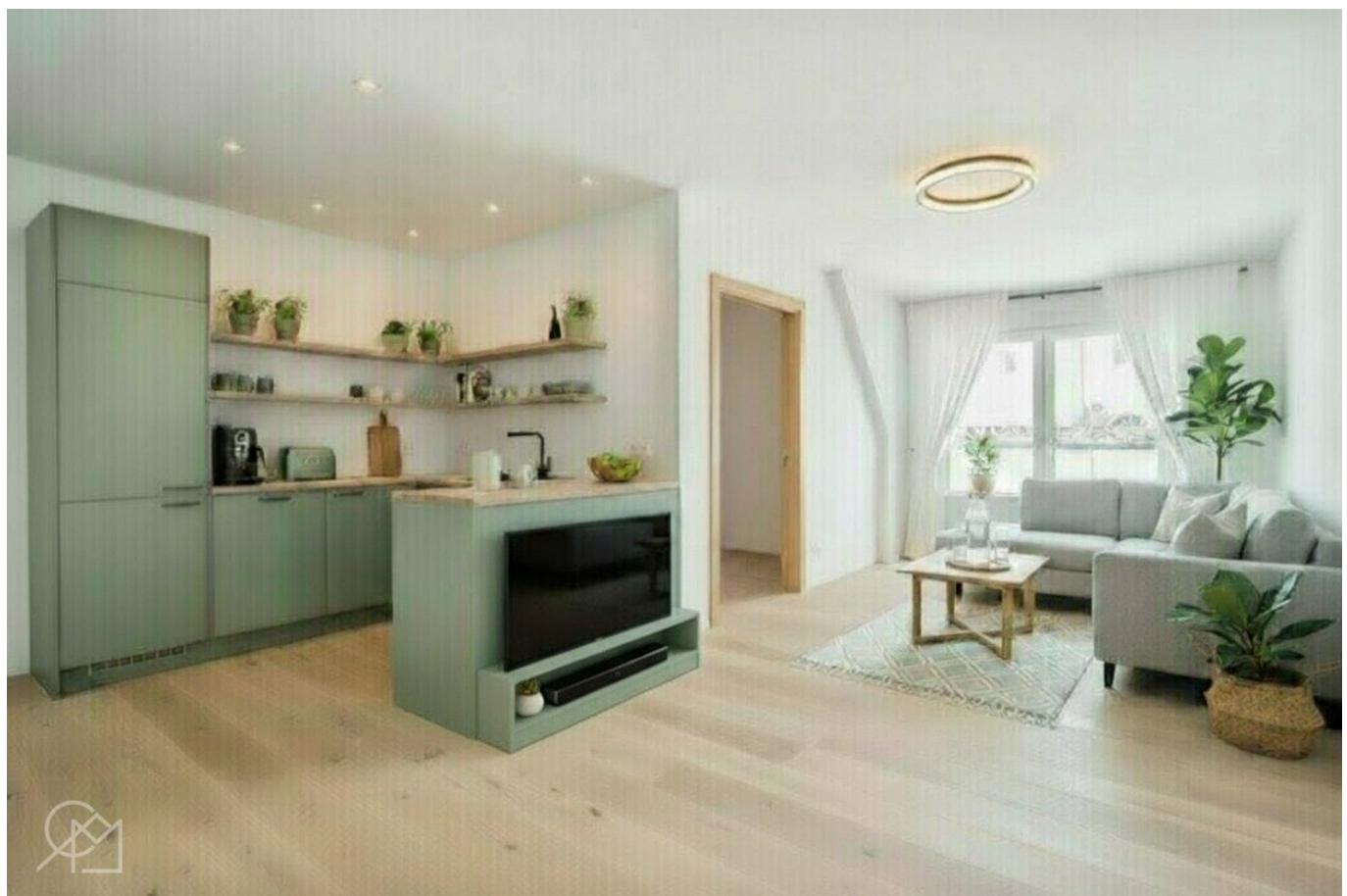






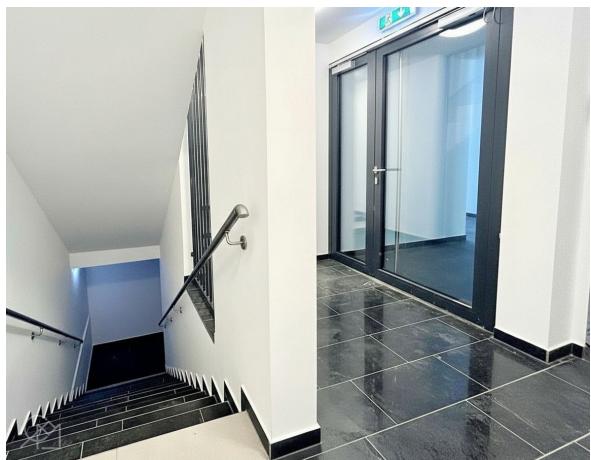


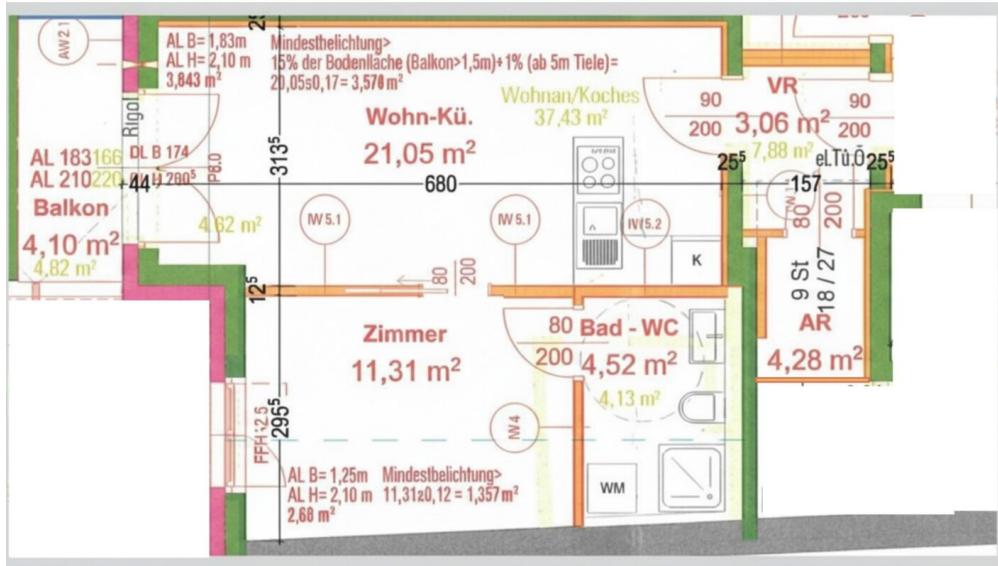












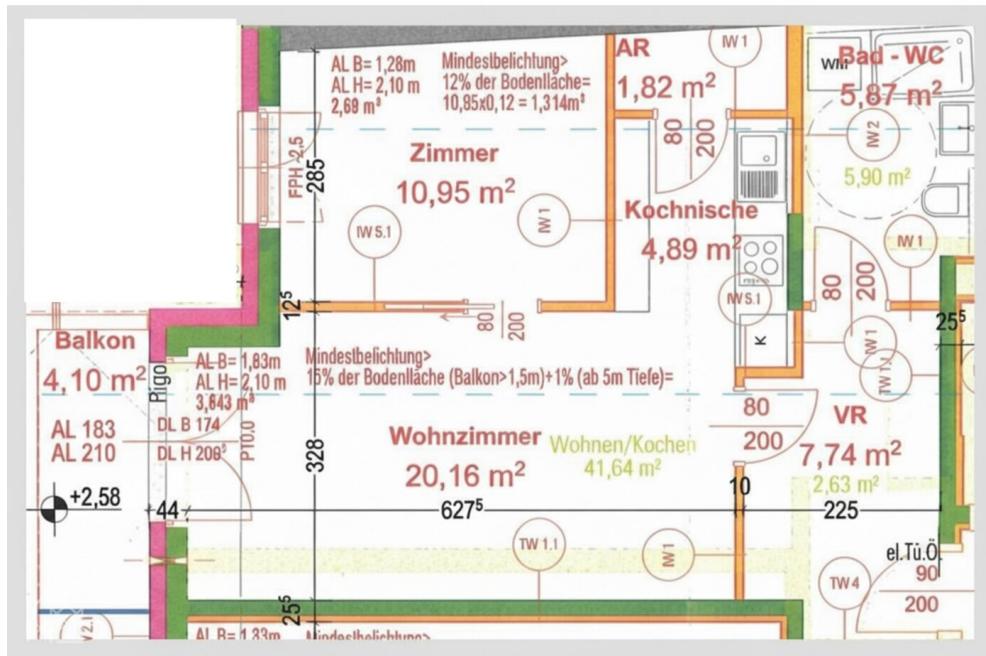
## TOP 2

### 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	<b>1. OG</b>
WNFL	<b>44,22 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,10 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,58 m <sup>2</sup>

## Raumaufteilung:

Wohnküche	21,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,31 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,52 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,28 m <sup>2</sup>

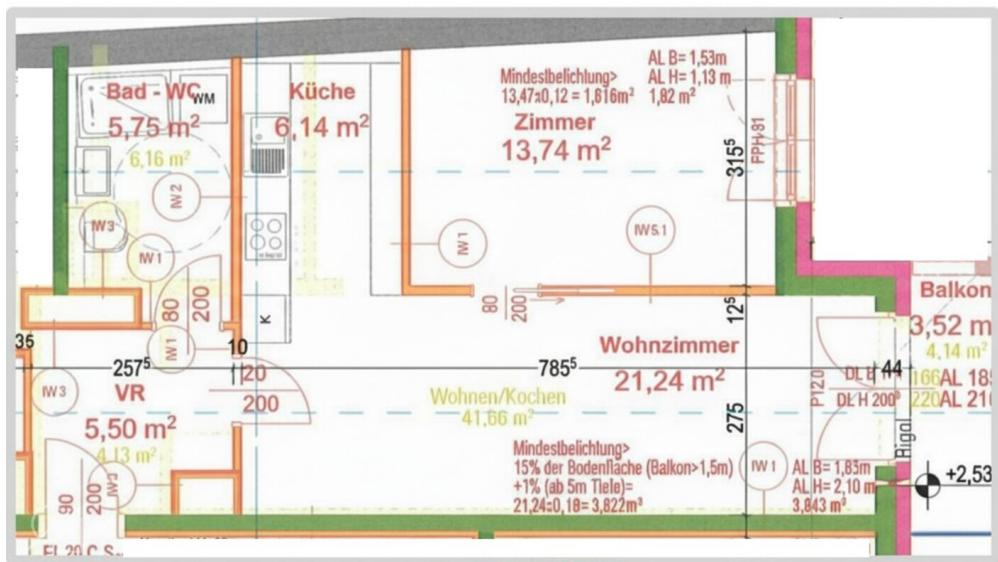


## TOP 3 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	<b>1. OG</b>
WNFL	<b>51,45 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,10 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,34 m <sup>2</sup>

## Raumaufteilung:

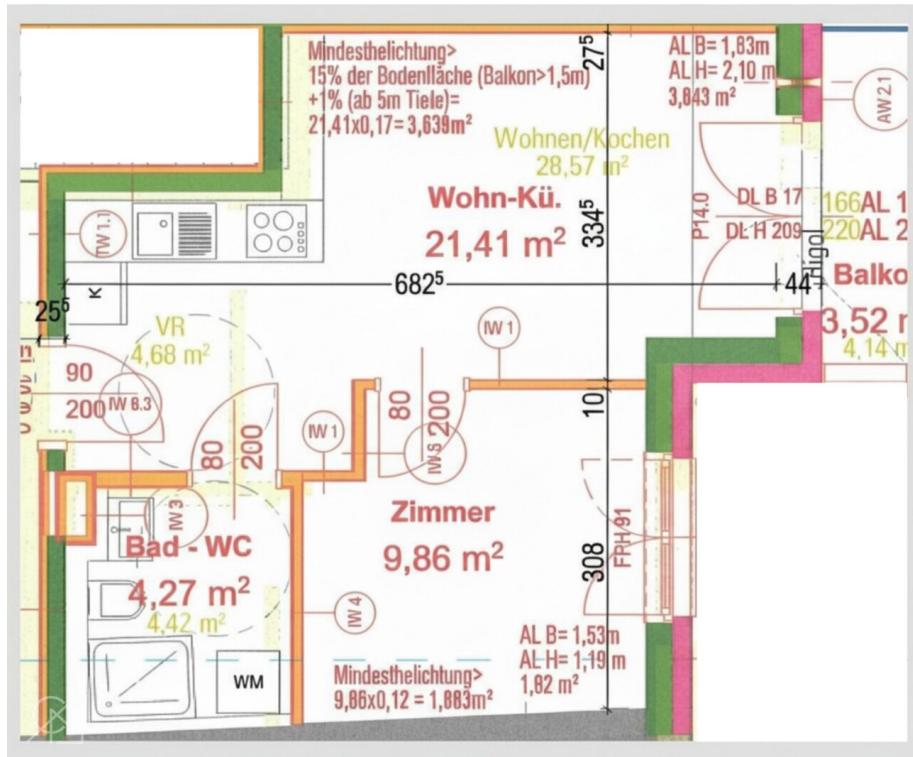
Wohnraum	20,16 m <sup>2</sup>
Kochnische	4,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,95 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,87 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,84 m <sup>2</sup>



**TOP 4**  
**2-Zimmer Wohnung mit Balkon**

Lage: 1. OG  
 WNFL 52,37 m<sup>2</sup>  
 Balkon 3,52 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 3,34 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:  
 Wohnraum 21,24 m<sup>2</sup>  
 Küche 6,14 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 13,74 m<sup>2</sup>  
 Bad/WC 5,75 m<sup>2</sup>  
 Vorraum 5,50 m<sup>2</sup>



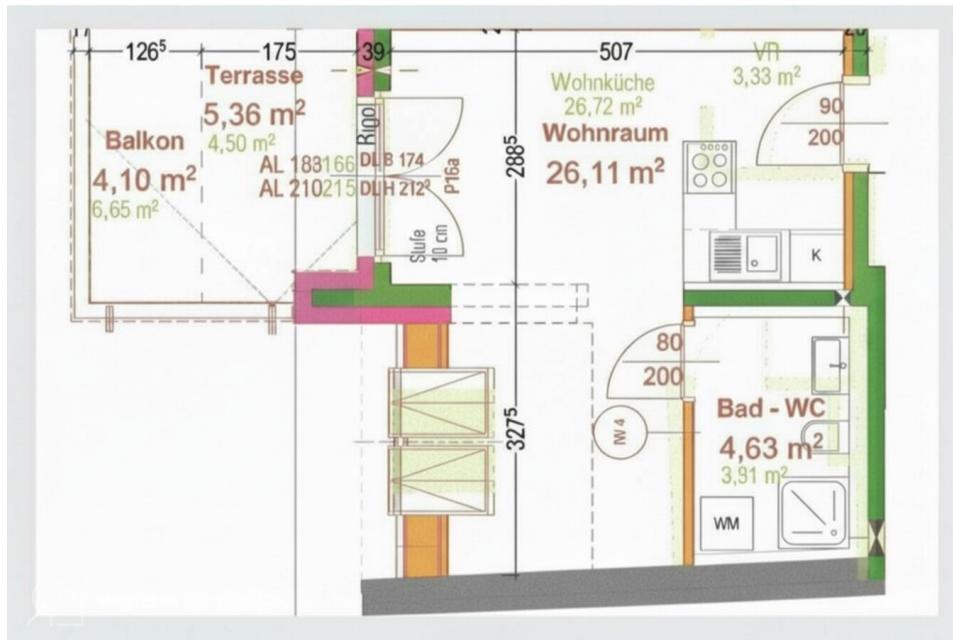
## TOP 5

## 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	<b>1. OG</b>
WNFL	<b>35,54 m<sup>2</sup></b>
Balkon	<b>3,52 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum	<b>2,91 m<sup>2</sup></b>

## Raumaufteilung:

Wohnküche	21,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,27 m <sup>2</sup>



## TOP 6

### 1-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse

Lage: 1. DG

WNFL 30,47 m<sup>2</sup>

Balkon 4,10 m<sup>2</sup>

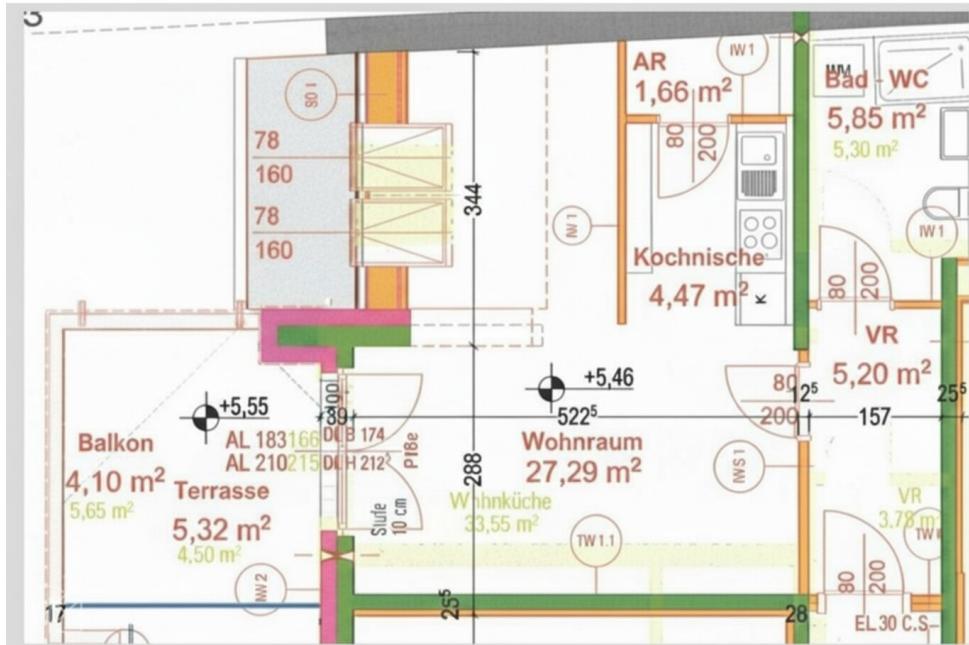
Terrasse 5,36 m<sup>2</sup>

Kellerraum 3,48 m<sup>2</sup>

#### Raumaufteilung:

Wohnküche 26,11 m<sup>2</sup>

Bad/WC 4,36 m<sup>2</sup>



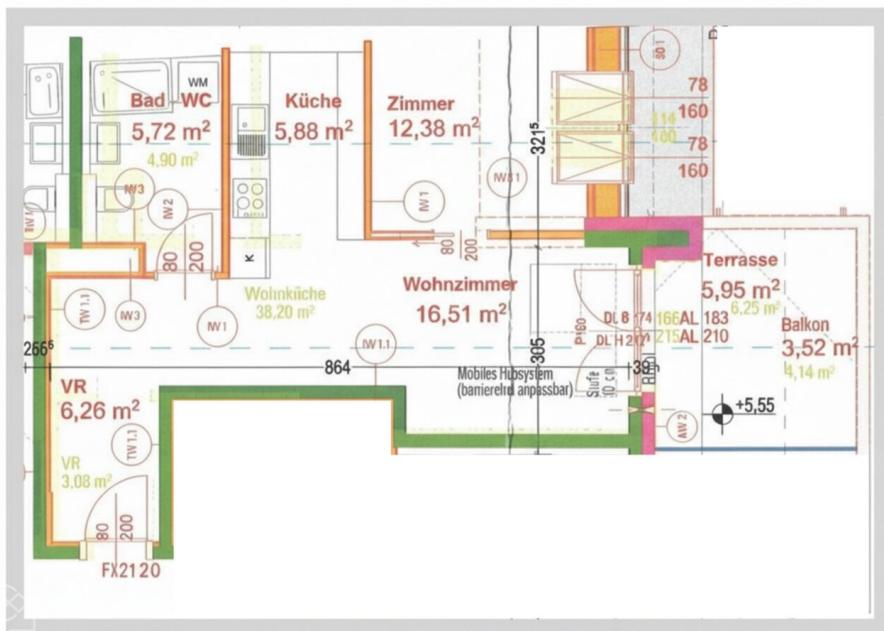
### TOP 7

#### 1-Zimmer Wohnung mit Terrasse/Balkon

Lage: 1. DG  
 WNFL 44,47 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 5,32 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4,10 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 3,48 m<sup>2</sup>

#### Aufteilung:

1 Wohnraum	27,29 m <sup>2</sup>
Kochnische	4,47 m <sup>2</sup>
Bad/WC (1 Raum)	5,85 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,66 m <sup>2</sup>



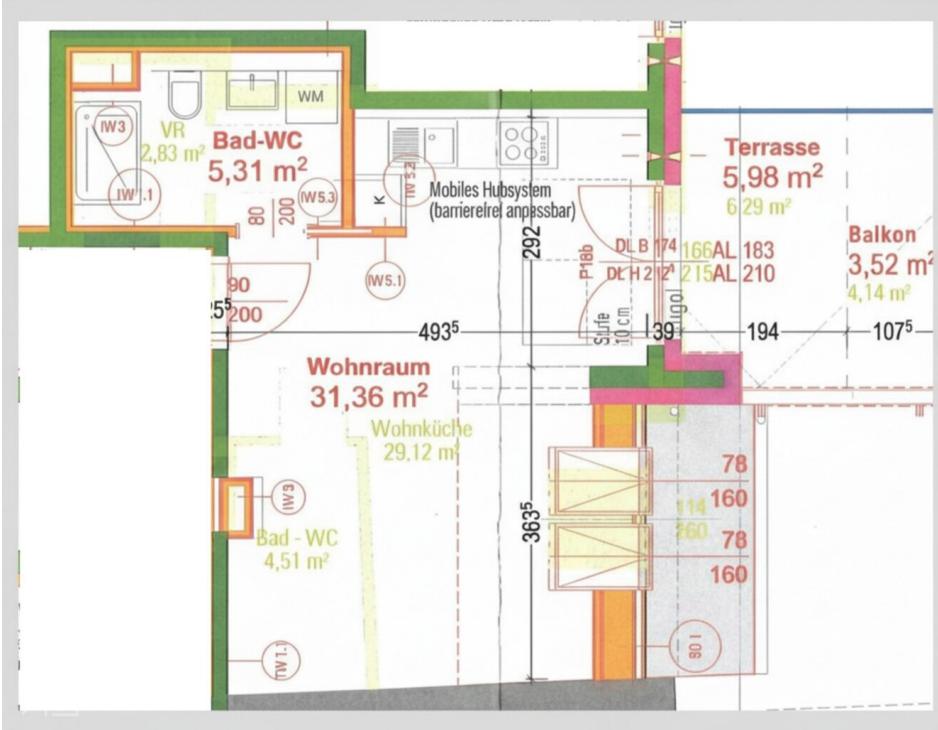
## TOP 8

### 2-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse

Lage: 1. DG  
 WNFL 46,68 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4,10 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 5,95 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 3,48 m<sup>2</sup>

#### Raumaufteilung:

Wohnraum	16,51 m <sup>2</sup>
Küche	5,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,72 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,26 m <sup>2</sup>



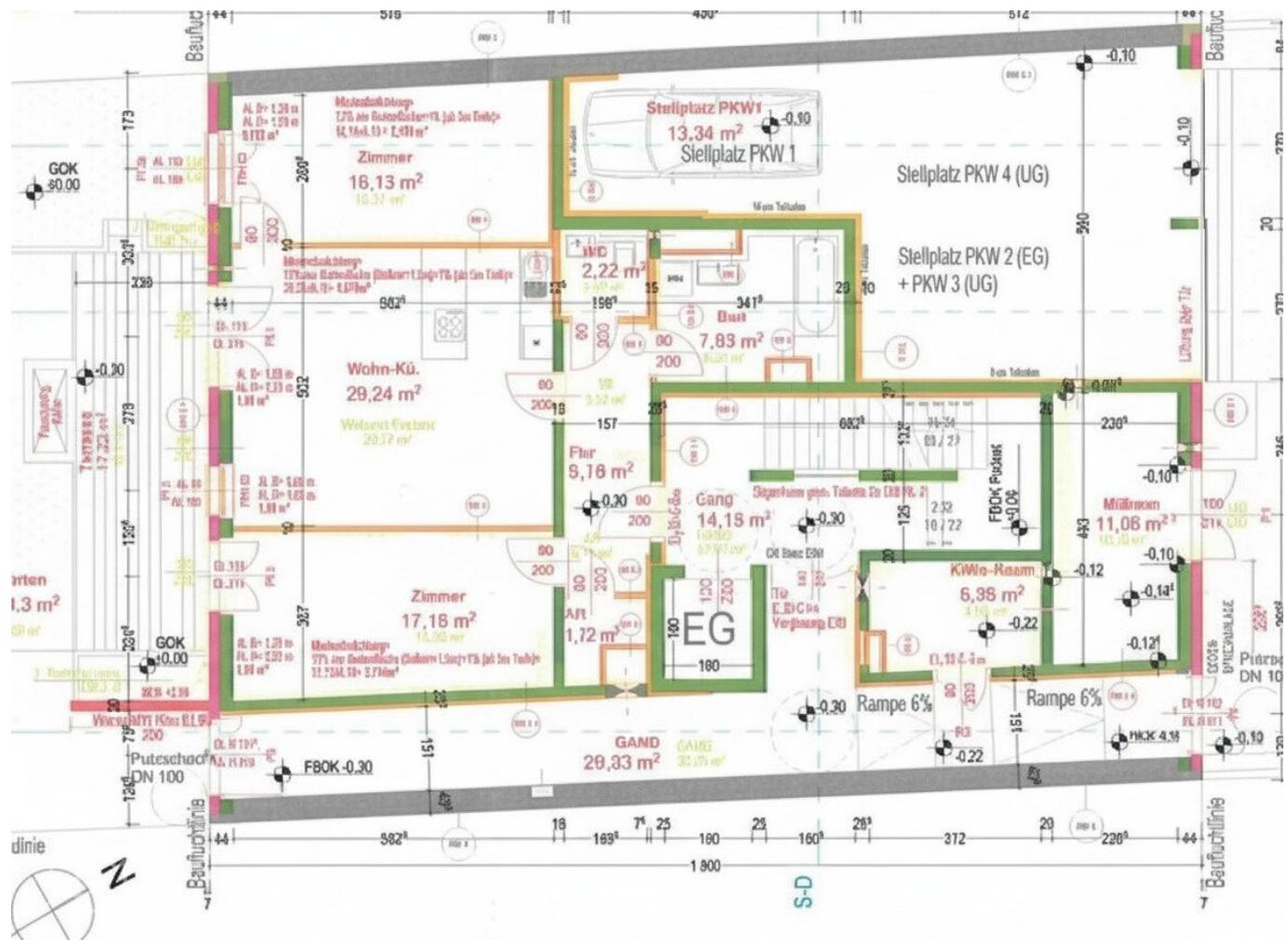
## TOP 9

### 1-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse

Lage:	1. DG
WNFL	36,67 m <sup>2</sup>
Balkon	3,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,99 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,73 m <sup>2</sup>

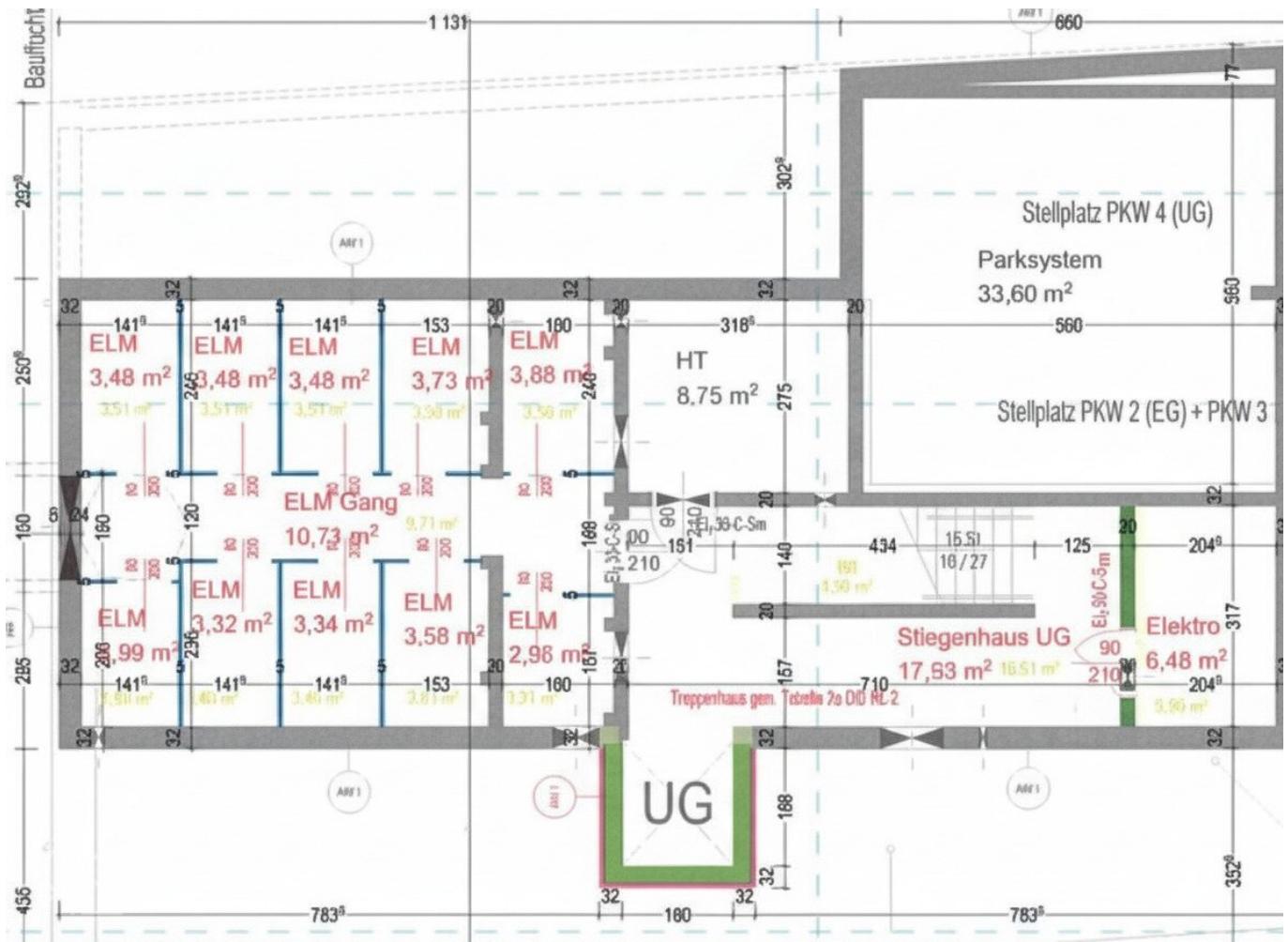
#### Raumaufteilung:

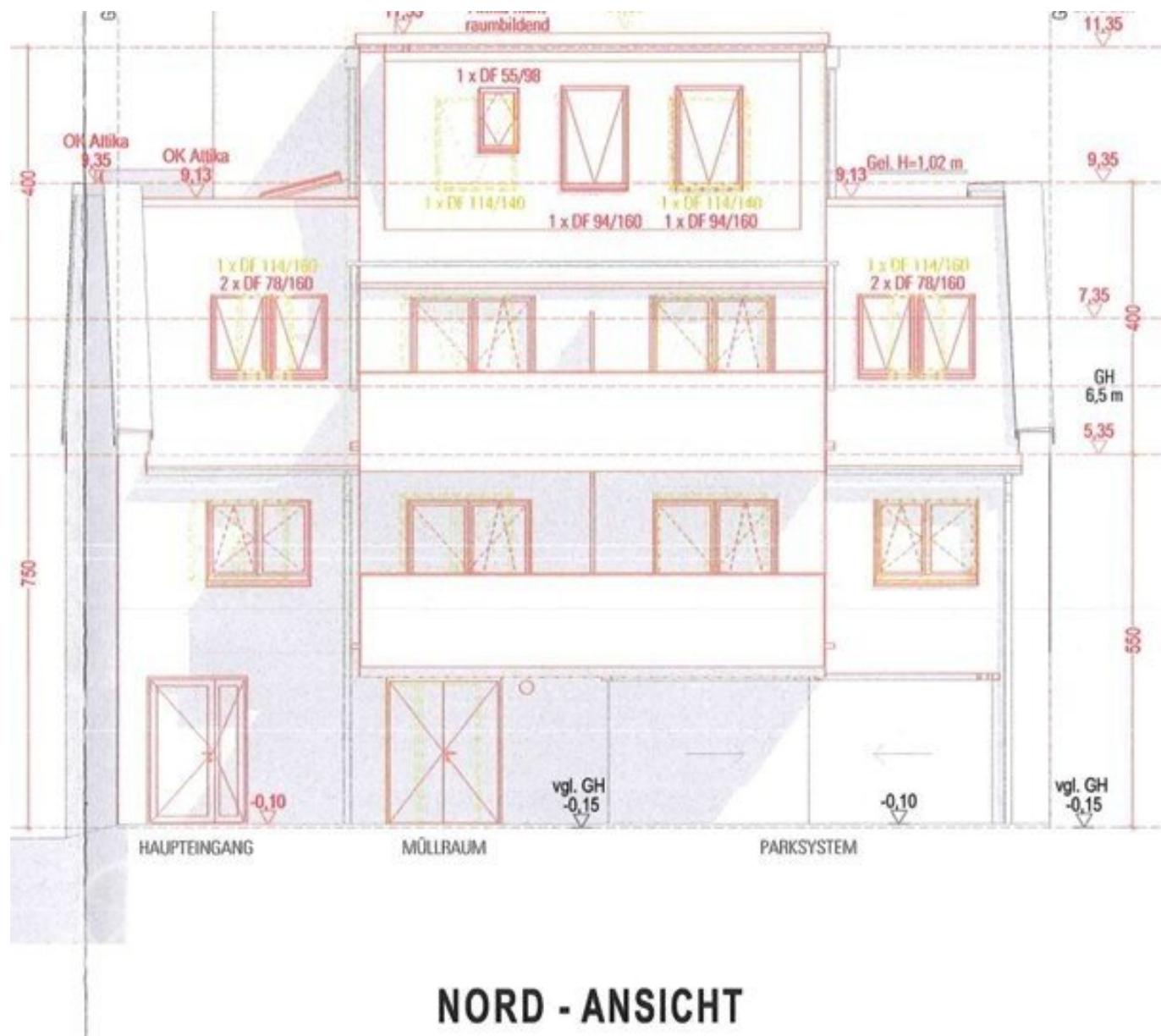
Wohnküche	31,36 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,31 m <sup>2</sup>







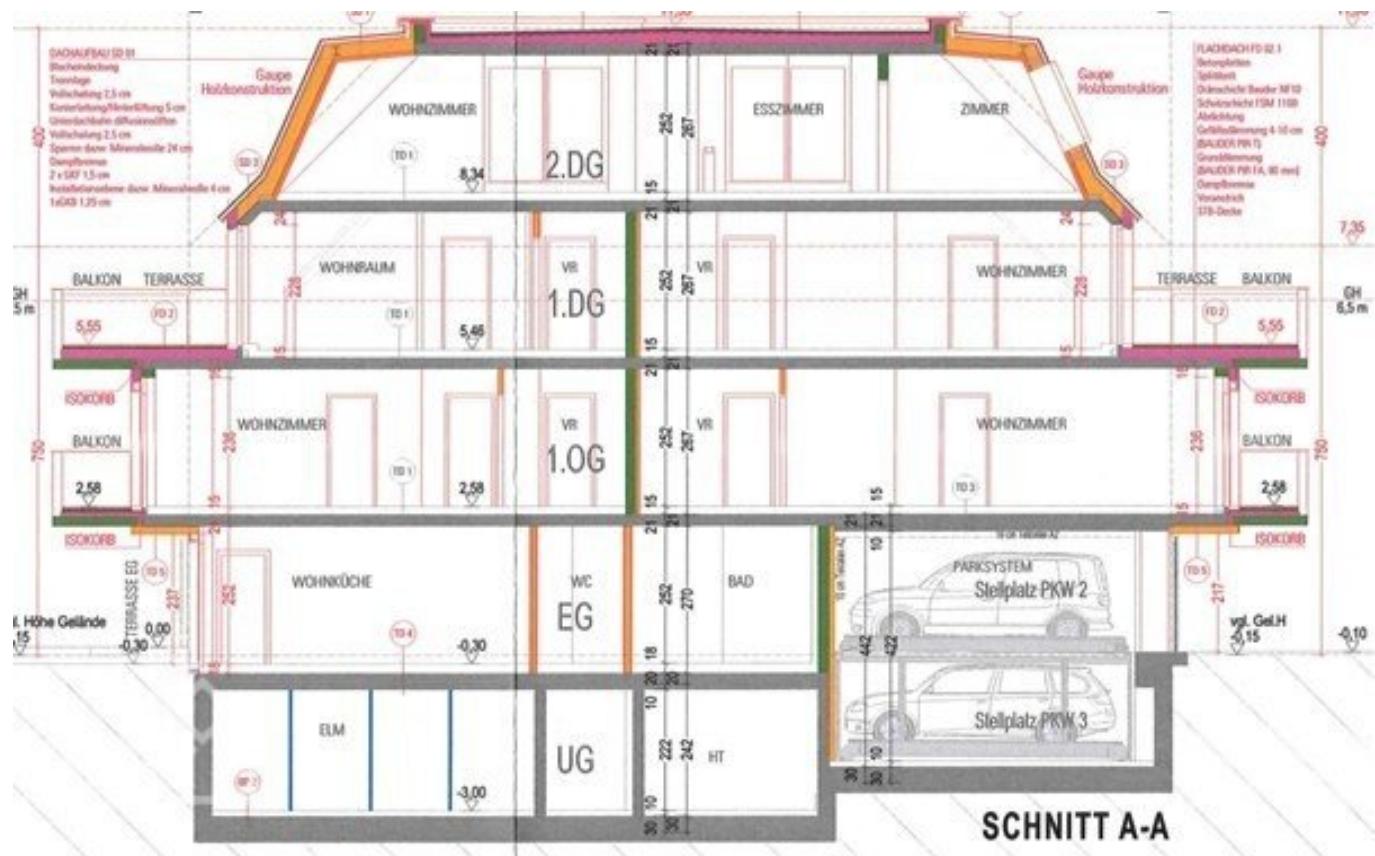


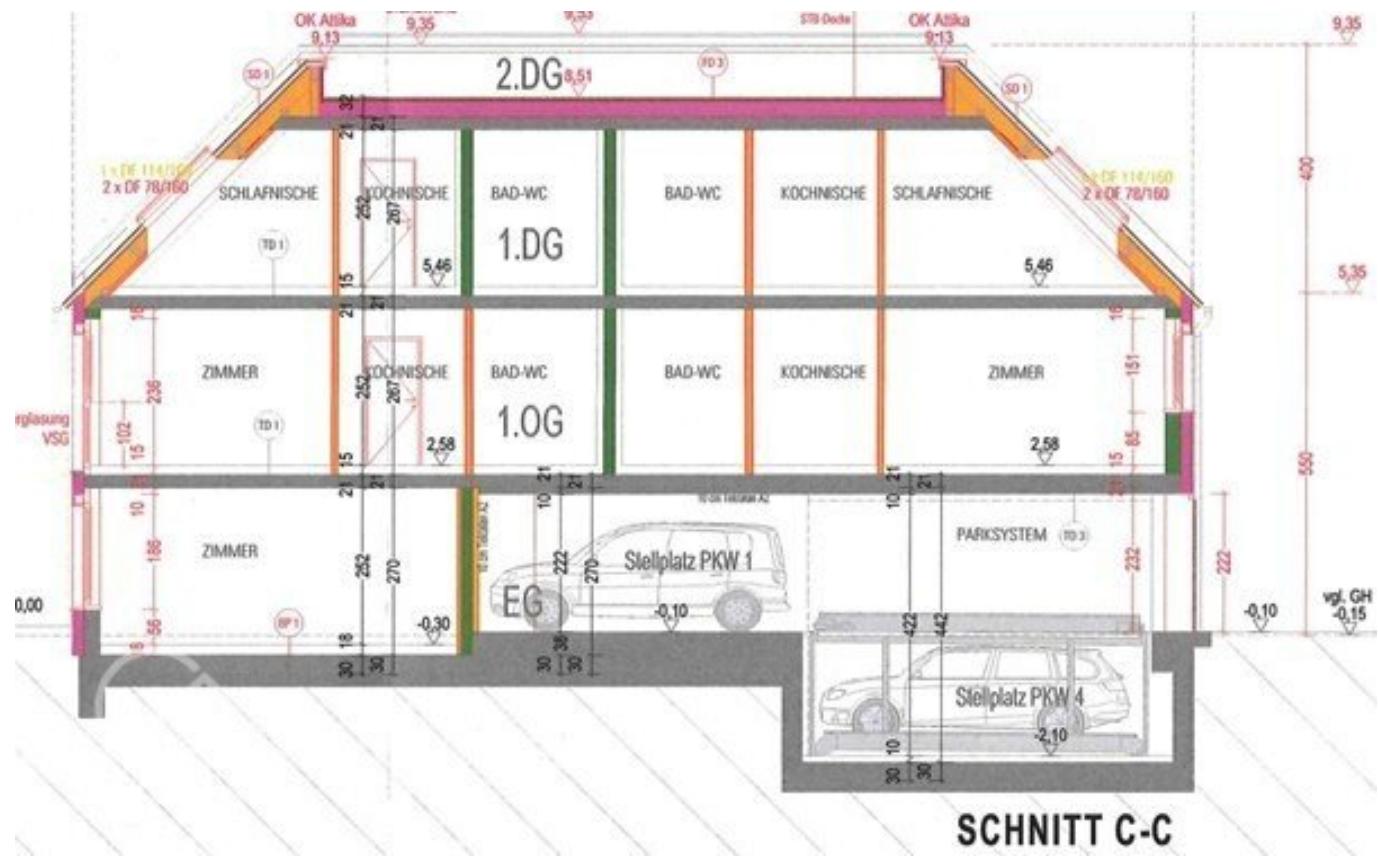


**NORD - ANSICHT**



**SÜD - ANSICHT**





## Objektbeschreibung

### **Neubauprojekt mit 8 Eigentumswohnungen 1- und 2-Zimmer mit Balkon/Terrasse in aufstrebender Wohngegend in Eßling bei Großenzersdorf und Nationalpark Donauauen !**

**8 belagsfertige Top Vorsorge-Wohnungen im OG und 1. DG im neu erbauten Mehrfamilien-Wohnhaus, Wohnfläche ca. 31 - 52 m<sup>2</sup> mit lichtem Ambiente - perfekt geeignet für Anleger und Eigennutzung für Singles, Pärchen und Familien - mit 1 oder 2 Zimmer - vor dem letzten Schliff mit Bodenbelägen und Sanitäreinrichtung !!!**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer modernen Vorsorgewohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch einen herrlichen Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur in Ihre Wohnräume bringt.

Die ansprechenden und **modernen Vorsorgewohnungen als belagsfertige mit Aufpreis schlüsselfertige** Eigentumswohnungen befinden sich im Obergeschoß und erstem Dachgeschoß mit Balkon/Terrasse in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen.

Diese für **umweltbewusste Menschen optimalen** Wohnungen bieten **Wohnqualität in einer beliebter Wohngegend** mit guter Infrastruktur. **Urbanes Leben trifft hier auf eine entspannte Wohnatmosphäre** wie am Land - im Grünen beim Nationalpark Donauauen.

Die charmanten Eigentumswohnungen sind **nicht nur ideal für Eigennutzer, sondern auch eine hervorragende Investition** in die Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil eines modernen Wohnkonzepts in einer aufstrebenden und begehrten Gegend zu werden.

**JETZT haben Sie noch die Möglichkeit, Ihre Wohnung beim Aussuchen von Bodenbelägen, Fliesen, Badewanne, Waschbecken und WC für einen schlüsselfertigen AUFPREIS sowie auch die Küche mitzustalten!!!**

**KAUFPREIS: zwischen ca. EUR 167.000,- und 256.000,- belagsfertig, Aufpreis für schlüsselfertig**

## **Beschreibung/Aufteilung/Kaufpreis**

### **8 Wohnungen:**

**3x 1-Zimmer Wohnungen - im 1.DG / 5x 2-Zimmer Wohnungen - 4 im OG, 1 im 1.DG**

<b>TOP</b>	<b>Etage</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Balkon/Terrasse</b>	<b>Preis in €</b>
<b>Top 2</b>	OG	2	~ 44 m2	~ 4 m2	218.000,-
<b>Top 3</b>	OG	2	~ 51 m2	~ 4 m2	252.000,-
<b>Top 4</b>	OG	2	~ 52 m2	~ 4 m2	256.000,-
<b>Top 5</b>	OG	2	~ 36 m2	~ 4 m2	176.000,-
<b>Top 6</b>	1.DG	1	~ 31 m1	~ 10 m2	167.000,-
<b>Top 7</b>	1.DG	1	~ 45 m2	~ 10 m2	232.000,-
<b>Top 8</b>	1.DG	2	~ 47 m2	~ 10 m2	242.000,-
<b>Top 9</b>	1.DG	1	~ 37 m2	~ 10 m2	195.000,-

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich, welcher das Wohnen besonders attraktiv macht.

Moderne Architektur mit offenen Balkonen und Terrassen verleihen dem Wohngebäude einen zeitgemäßen ästhetischen Charakter.

Die Wohnungen sind teilweise straßenseitig und teilweise hof-/gartenseitig ausgerichtet.

In den Wohnungen im OG und 1. DG befindet sich das WC im Badezimmer, welches mit Dusche und Waschbecken ausgestattet wird.

In allen Wohnungen sind im Badezimmer Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Nassräume sind ohne Fenster mit mechanischer Entlüftung.

### **Top 2 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach**

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 21,05 m2**

**1 Zimmer 11,31 m2**

**Bad/WC 4,52 m2**

**Vorraum 3,06 m2**

**Abstellraum 4,28 m2**

**Nutzfläche: 44,22 m2**

**Balkon im OG 4,10 m2**

**Kellerraum im KG 3,58 m2**

**KAUFPREIS: € 218.000,-**

**Top 3 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach**

**Aufteilung:**

**1 Wohnraum 20,16 m2**

**Kochnische 4,89 m2**

**1 Zimmer 10,95 m2**

**Bad/WC 5,87 m2**

**Vorraum 7,74 m2**

**Abstellraum 1,84 m2**

**Nutzfläche: 51,45 m2**

**Balkon im OG 4,10 m2**

**Kellerraum im KG 3,34 m2**

**KAUFPREIS: € 252.000,-**

**Top 4 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, straßenseitig, tlw. Nordlage**

**Aufteilung:**

**1 Wohnraum 21,24 m2**

**Küche 6,14 m2**

**1 Zimmer 13,74 m2**

**Bad/WC 5,75 m2**

**Vorraum 5,50 m2**

**Nutzfläche: 52,37 m2**

**Balkon im OG 3,52 m2**

**Kellerraum im KG 3,34 m2**

**KAUFPREIS: € 256.000,-**

**Top 5 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, straßenseitig, tlw. Nordlage**

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 21,41 m2**

**1 Zimmer 13,74 m2**

**Bad/WC 4,27 m2**

**Nutzfläche: 35,54 m2**

**Balkon im OG 3,52 m2**

**Kellerraum im KG 2,91 m2**

**KAUFPREIS: € 176.000,-**

**Top 6 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen**

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 26,11 m2**

**Bad/WC 4,63 m2**

**Nutzfläche: 30,47 m2**

**Terrasse im 1.DG 5,36 m2 + Balkon 4,10 m2**

**Kellerraum im KG 3,48 m2**

**KAUFPREIS: € 167.000,-**

**Top 7 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen**

**Aufteilung:**

**1 Wohnraum 27,29 m2**

**Kochnische 4,47 m2**

**Bad/WC 5,85 m2**

**Vorraum 5,20 m2**

**Abstellraum 1,66 m2**

**Nutzfläche: 44,47 m2**

**Terrasse im 1.DG 5,32 m2 + Balkon 4,10 m2**

**Kellerraum im KG 3,48 m2**

**KAUFPREIS: € 232.000,-**

**Top 8 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 2-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen, straßenseitig**

**Aufteilung:**

**1 Wohnraum 16,51 m2**

**Küche 5,88 m2**

**1 Zimmer 12,31 m2**

**Bad/WC 5,72 m2**

**Vorraum 6,26 m2**

**Nutzfläche: 46,68 m2**

**Terrasse im 1.DG 5,95 m2 + Balkon 3,52 m2**

**Kellerraum im KG 3,48 m2**

**KAUFPREIS: € 242.000,-**

**Top 9 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen, straßenseitig**

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 31,36 m2**

**Bad/WC 5,31 m2**

**Nutzfläche: 36,67 m2**

**Terrasse im 1.DG 5,99 m2 + Balkon 3,52 m2**

**Kellerraum im KG 3,73 m2**

**KAUFPREIS: € 195.000,-**

## **Ausstattung & Details**

- Wohnen & Anlageobjekt
- Neubau mit Erstbezug
- Top-Ausstattung und viele Annehmlichkeiten
- Wohneinheiten mit 1-, 2- und 3-Zimmer Wohnungen

- Eigentumswohnungen im EG, OG, 1. und 2. DG
- 8 Wohnungen im OG und 1.DG mit Balkon und Terrassen
- Barrierefrei mit Lift
- Entschleunigte Wohngegend
- Sehr beliebte Stadtlage gleich neben Natur pur
- Belagsfertiger Kaufpreis
- Übergabe schlüsselfertig mit Aufpreis
- Moderne Ausstattung
- Hochwertige Kunststofffenster
- Böden Parkett, Fliesen in Nassräumen
- Heizung mit Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimavorbereitung im 1.DG
- Eigene Kellerabteile im KG
- Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder im EG

- Gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung
- Grüne Oase Nationalpark Donauauen in unmittelbarer Umgebung
- Energieausweis vorhanden

**WICHTIG: Aufgrund des neuen Wohnraumschaffungsgesetzes können Sie als Käufer jetzt von einer bis zu einem Kaufpreis von € 500.000 profitieren, was eine Ersparnis von 2,3 % der Kaufnebenkosten ausmacht.**

*(Seit 1.4.2024 entfallen in Österreich die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechtseintragungsgebühren (1,2%) für private Käufe von Wohnimmobilien bis 500.000 €. Dieses Wohnraumschaffungsgesetz gilt nur bei Hauptwohnsitz und ist bis 30. Juni 2026 befristet. Der Freibetrag gilt bis 500.000 €; übersteigt der Kaufpreis 2 Mio. €, entfällt die Begünstigung komplett.)*

## Lage & Infrastruktur

Das Wohnobjekt befindet sich in Eßling - direkt an der Grenze zu Niederösterreich zu Groß Enzersdorf, unweit der Stadler Furt, einem Badesee, wo das Landschaftsschutzgebiet Lobau Nature Reserve beginnt – mit der Donau und dem Nationalpark Donau-Auen.

Eßling steht für moderne Entwicklung, Wachstum und steter Verbesserung der Infrastruktur mit urban-ländlicher Identität als attraktiver und beliebter Wohnort in der Nähe der Donau in der Natur pur. Ein Naturjuwel bei der Großstadt inmitten der Natur zur Erholung vom Alltag - für Ausflüge, Spazierengehen und Radfahren, Badebereich im Sommer, Eisbaden und Eislaufen im Winter uvm.

Besuchen Sie die Badebucht am Stadler Furt Teich, Großenzersdorfer Arm Zugang zum Nationalpark Donauauen , Lobau; das Autokino Großenzersdorf sowie in unmittelbarer Nähe das Einkaufszentrum Marchfeldcenter Groß Enzersdorf, wo Sie alles für den täglichen Bedarf bekommen.

Die attraktive Lage in Wien Donaustadt bietet neben Grünraum auch eine perfekte Verkehrsanbindung in die Wiener Innenstadt.

Naturnahe Lage am Rande Wiens, in Wien Donaustadt, mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

**Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für eine tolle Vorsorge-Wohnung unmittelbar neben der grünen Oase Donauauen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

-----

**Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.**

*Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap