

**ERSTBEZUG DACHTERRASSEN-WOHNUNG mit  
TERRASSEN 25 m<sup>2</sup> \* in ESSLING & NATUR**



**Objektnummer: 192**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	82,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

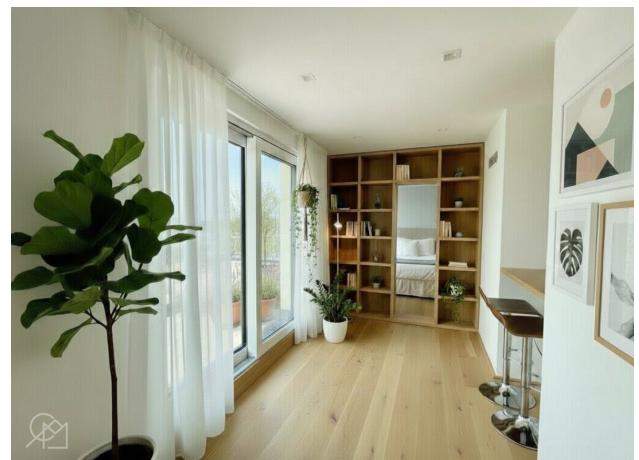
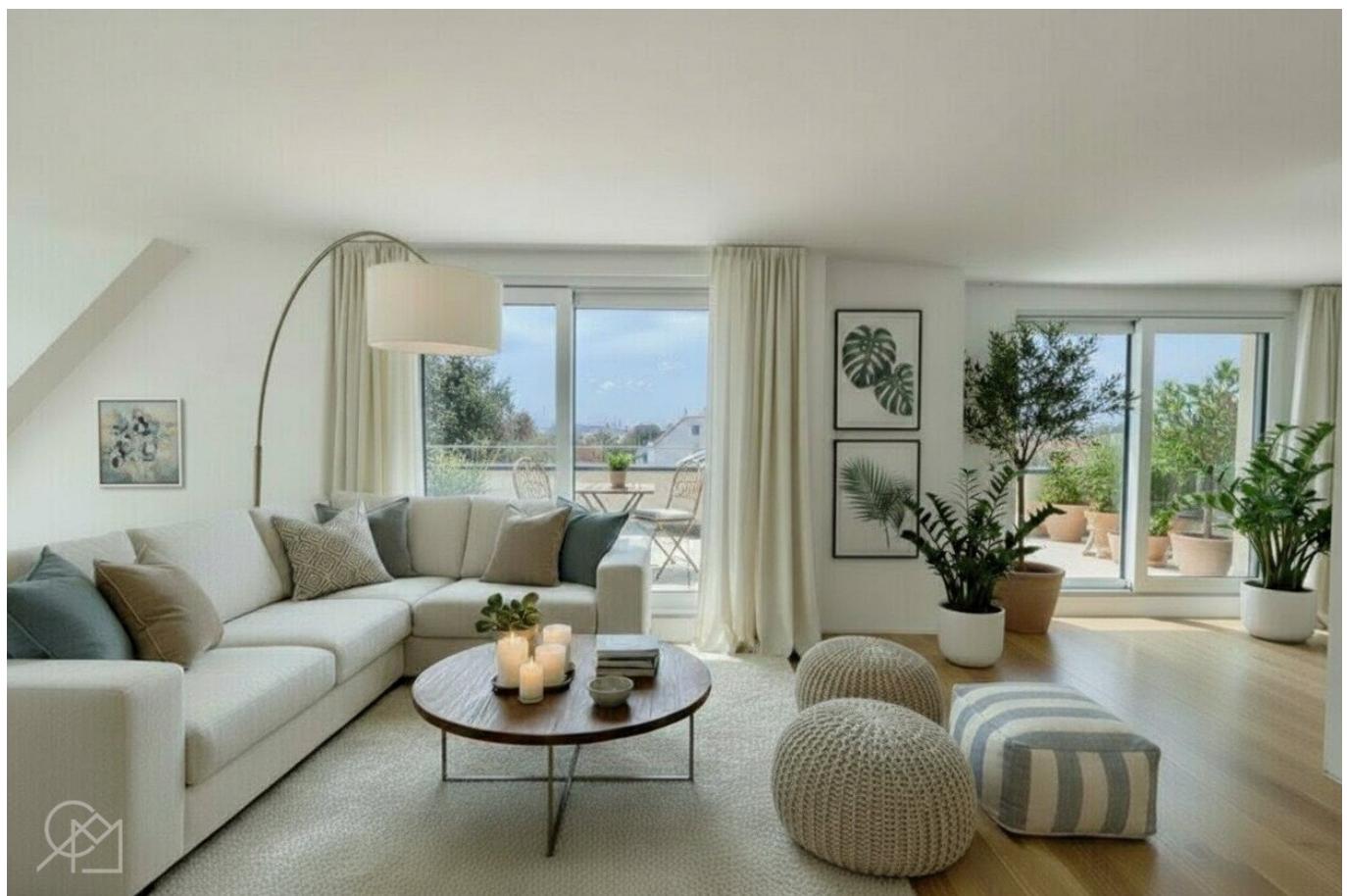
## Ihr Ansprechpartner

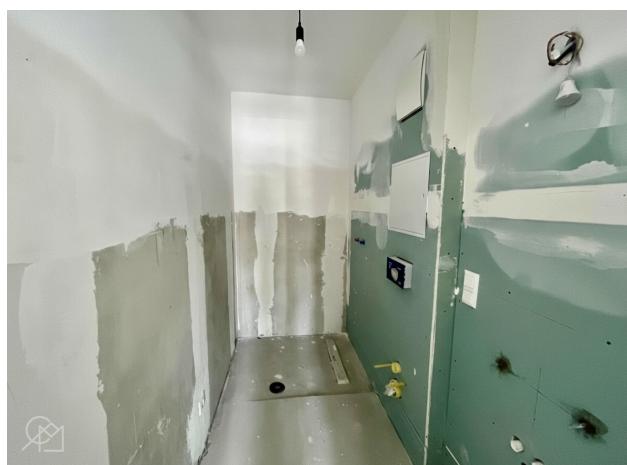


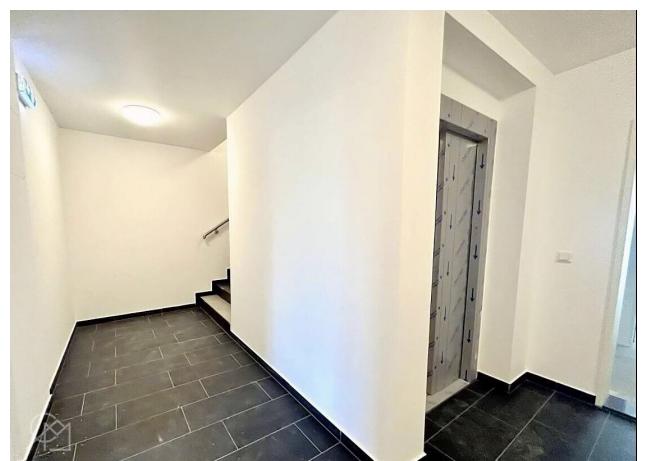
### Kurt Mach

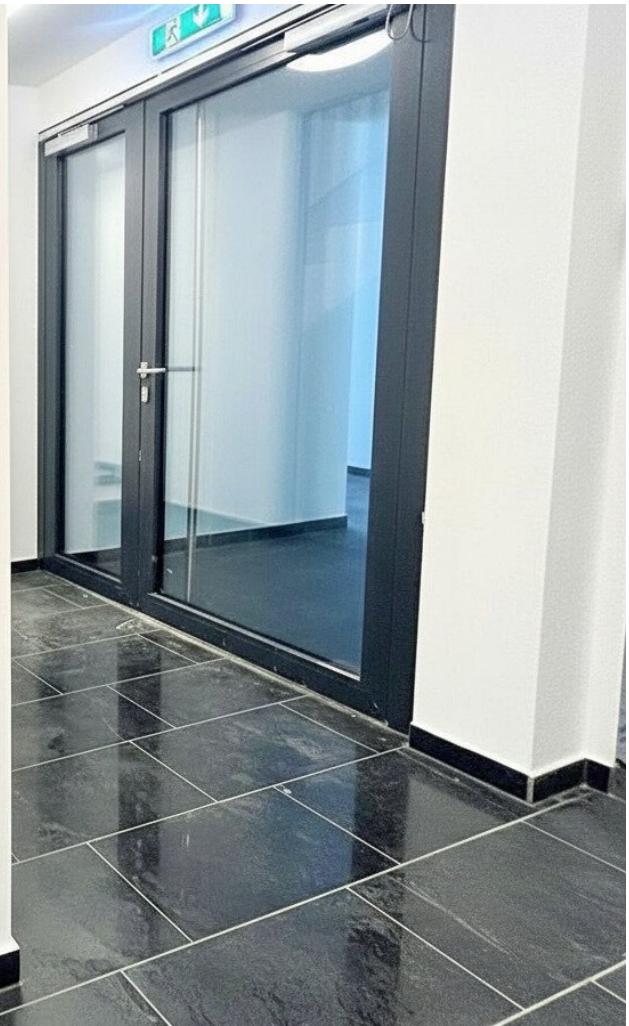
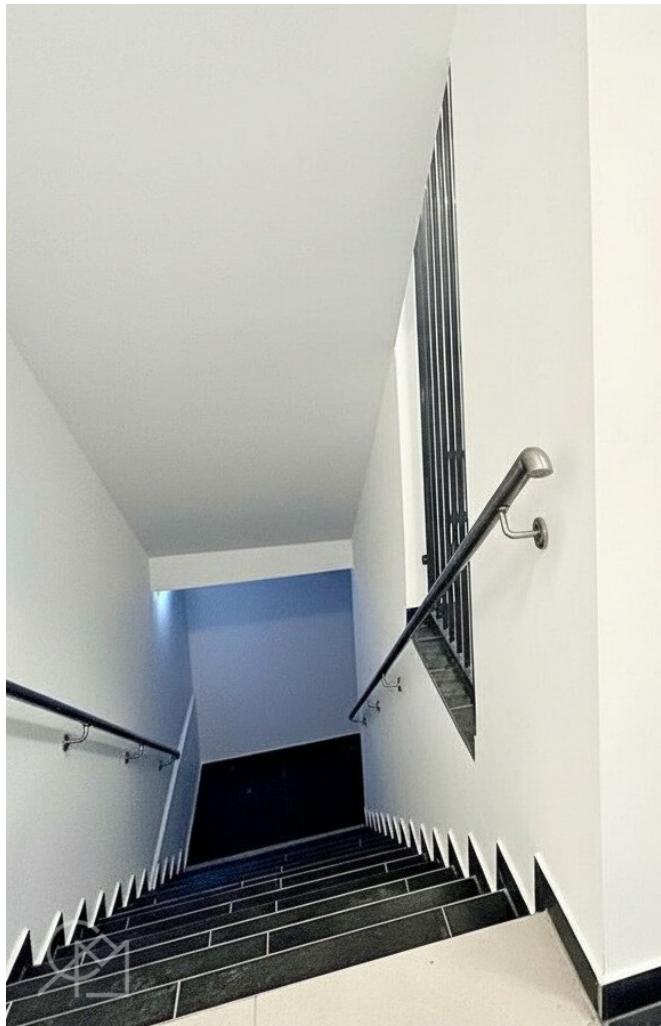
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11  
1120 Wien













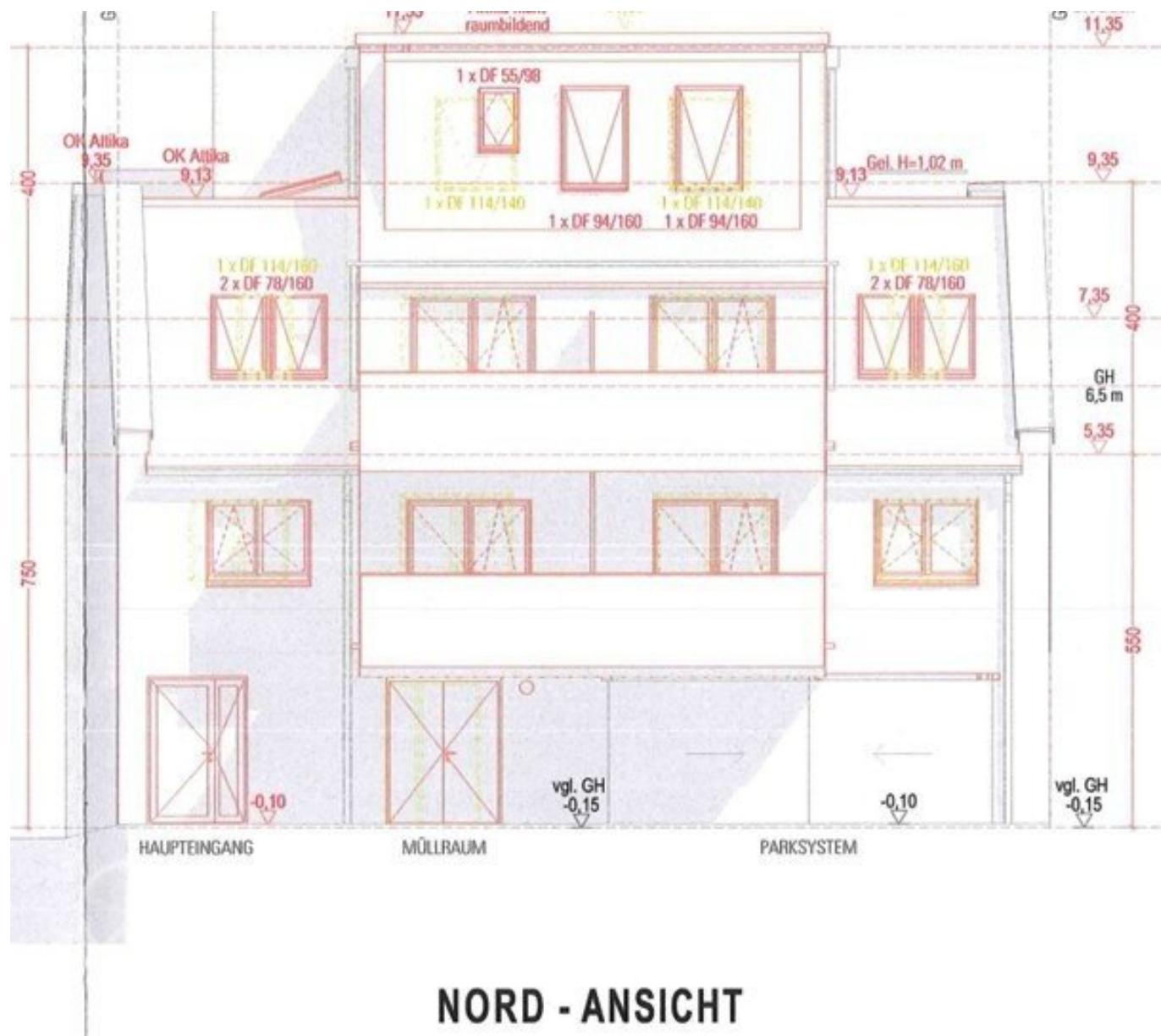
## TOP 10

### 3-Zimmer Wohnung mit 2 Terrassen 2.DG

Lage:	<b>1. /2. DG</b>
WNFL	<b>82,45 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	<b>22,02 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 2	<b>4,74 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum	<b>3,88 m<sup>2</sup></b>

## Raumaufteilung:

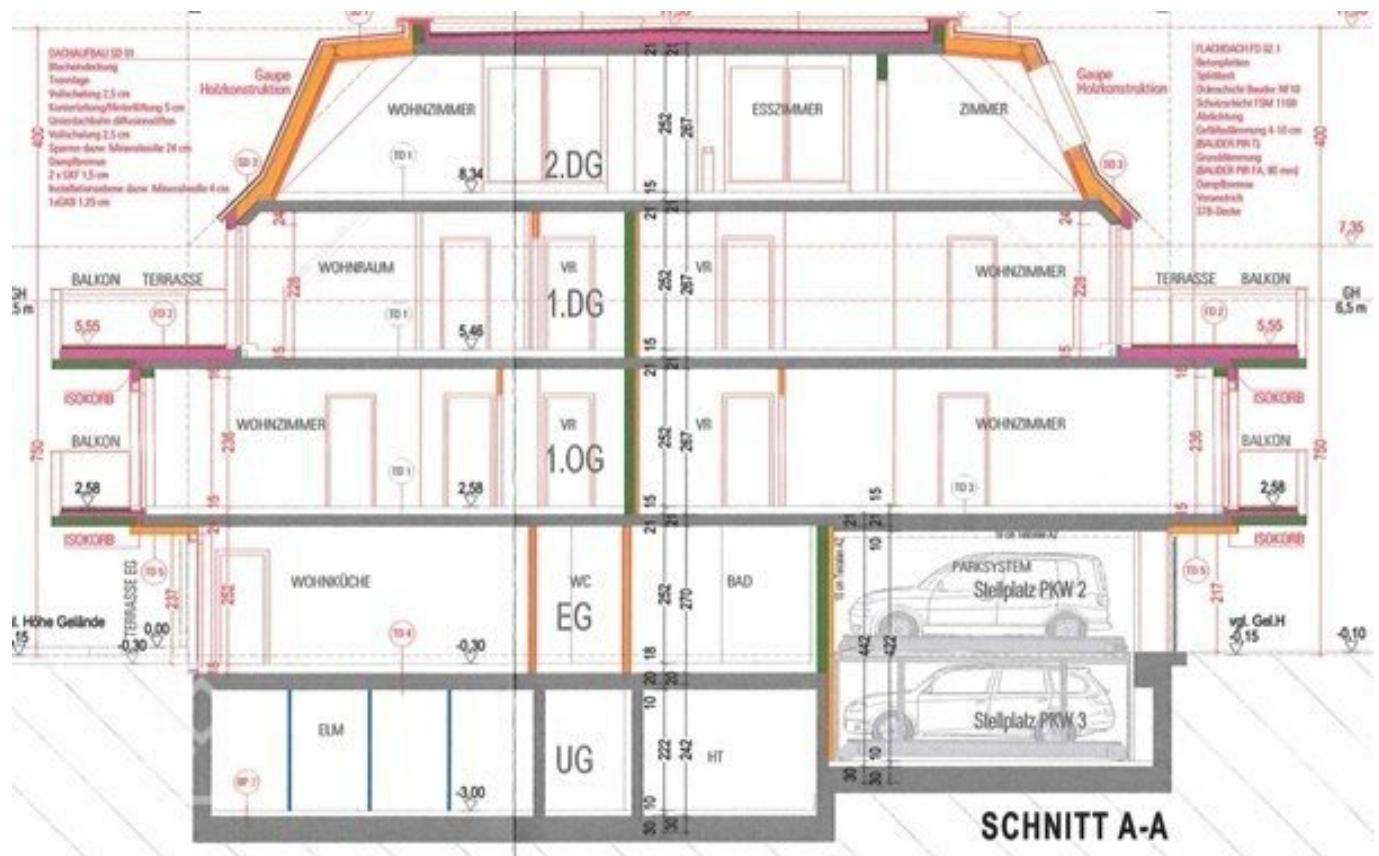
1. DG: Vorraum 1	2,74 m <sup>2</sup>
2. DG: Vorraum 2	5,27 m <sup>2</sup>
Wohnküche	37,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,61 m <sup>2</sup>
Bad	5,27 m <sup>2</sup>
WC	4,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,05 m <sup>2</sup>

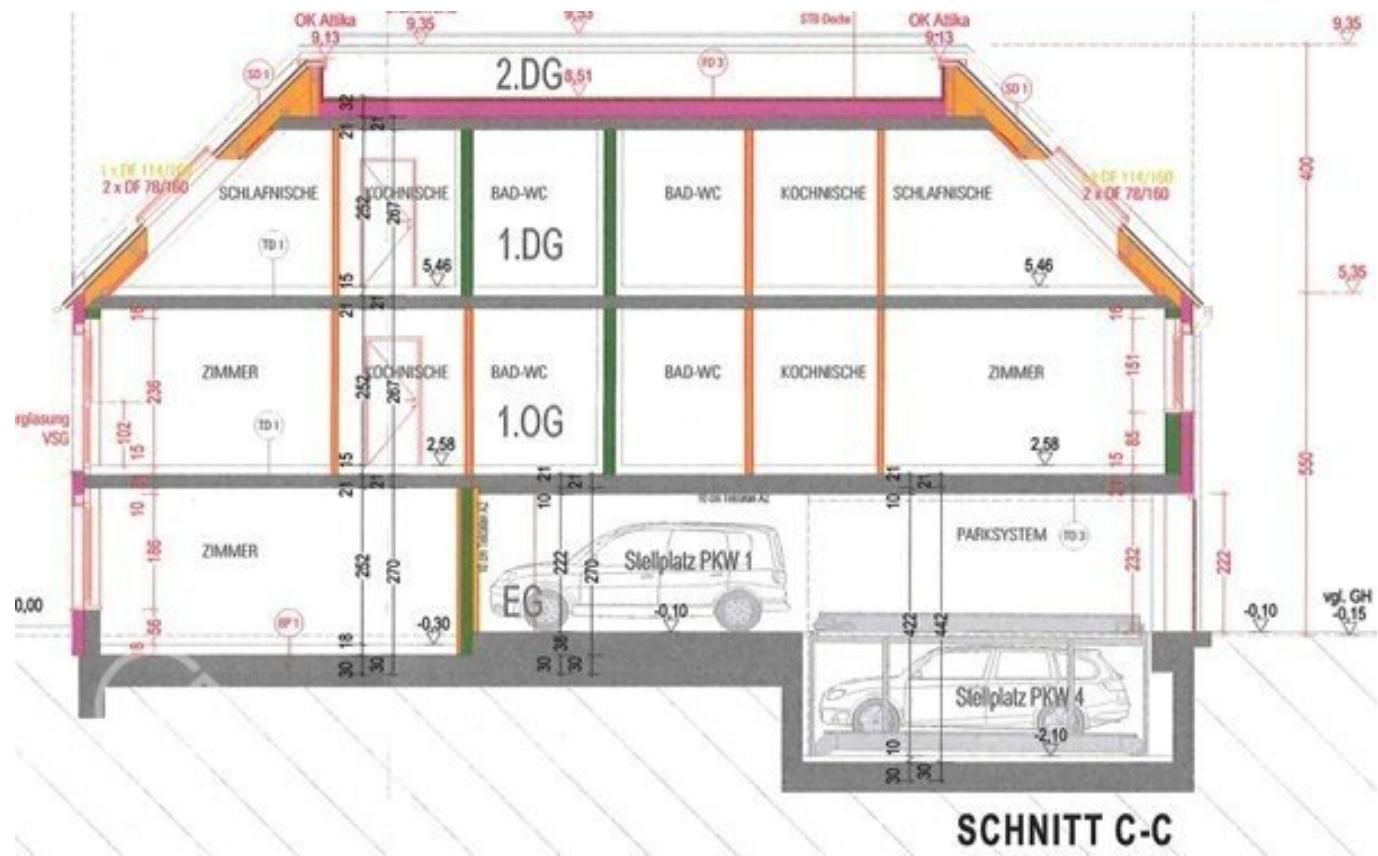


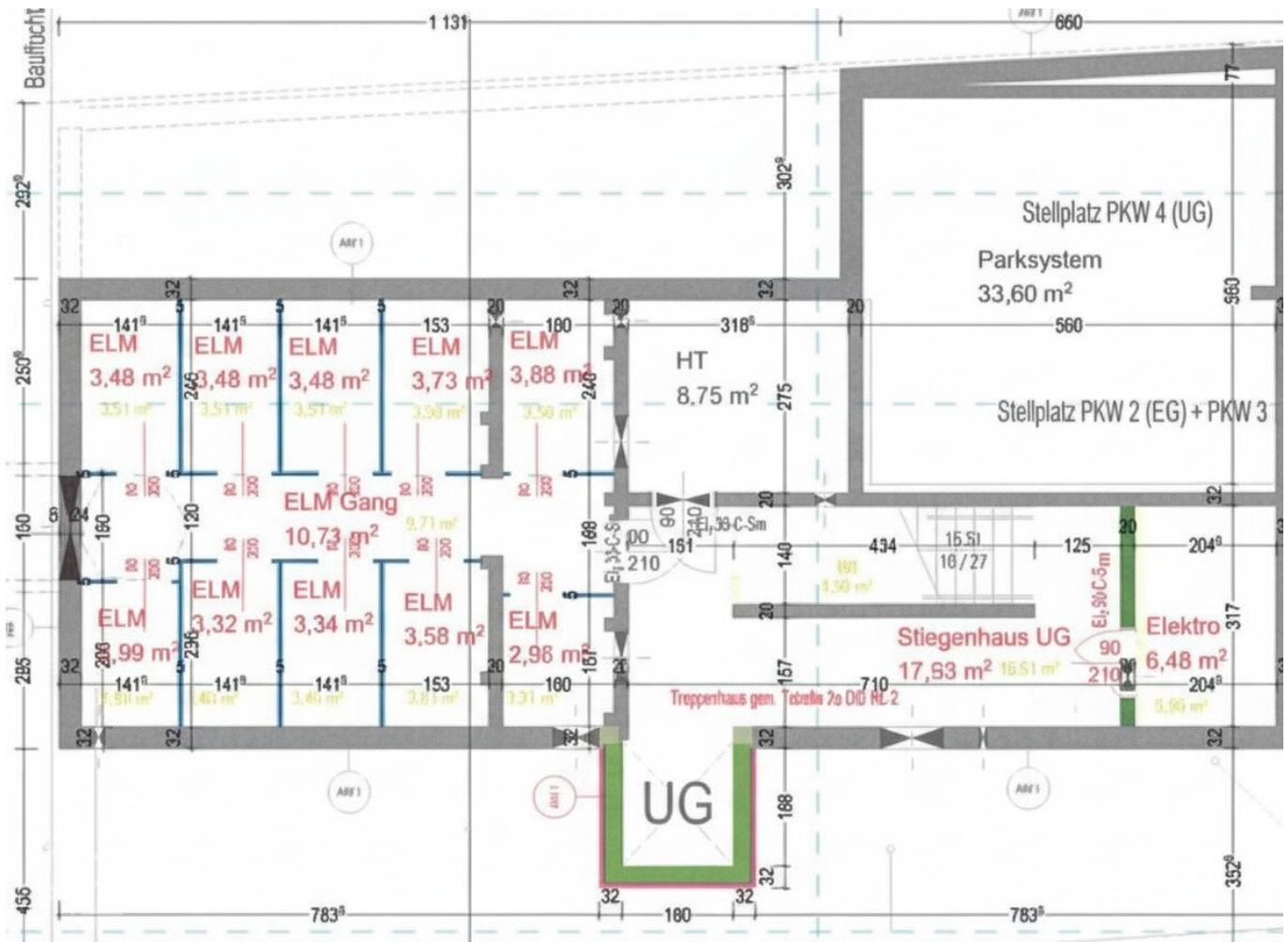
**NORD - ANSICHT**



**SÜD - ANSICHT**







## Objektbeschreibung

# **Bezaubernde 3-Zimmer Penthouse-Eigentumswohnung mit 2 Terrassen in Neubauprojekt in beliebter Wohngegend in Eßling bei Großenzersdorf und Nationalpark Donauauen !**

**Belagsfertige Neubauwohnung mit 82,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 2 Terrassen und eigenem direkten Liftzugang im Mehrfamilien-Wohnhaus - perfekt geeignet für Anleger und Eigennutzung für Pärchen oder Familien - erhält noch den letzten Schliff mit Bodenbelägen und Sanitäreinrichtung, welche Sie JETZT noch aussuchen können !!!**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer modernen Penthousewohnung, 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 ansprechende und **moderne Traumwohnung als belagsfertige mit Aufpreis schlüsselfertige** Eigentumswohnung befindet sich im ersten und zweiten Dachgeschoß mit 2 Terrassen in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen.

Diese für **umweltbewusste Menschen optimalen** Wohnung mit **Penthouse-Charakter** bietet **Wohnqualität in einer beliebter Wohngegend** mit guter Infrastruktur.

**Urbanes Leben trifft hier auf eine entspannte Wohnatmosphäre** wie am Land - im Grünen beim Nationalpark Donauauen.

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

Diese charmante Eigentumswohnung ist **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.

## **Beschreibung/Aufteilung**

Diese entzückende 3-Zimmer Wohnungen befindet sich auf der 2. Dachgeschoßebene und verfügt mit 2 Terrassen über einen eigenen Außenbereich, welcher das Wohnen besonders attraktiv macht. Im 1. DG befindet sich auch ein Eingang mit Vorraum und Innentreppe, im 2. DG der gesamte Wohnbereich.

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

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken sowie mit getrenntem WC und Handwaschbecken ausgestattet.

Im Badezimmer sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und im Wohnzimmer alle Küchenanschlüsse vorhanden.

Nassräume sind ohne Fenster mit mechanischer Entlüftung.

Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels Fußbodenheizung, betrieben durch eine Luft-Wärmepumpe.

Die Dachgeschoßwohnung ist mit einer Vorrichtung für Klimaanlage ausgestattet.

In diese Penthouse-Wohnung können Sie mit dem Lift direkt in die Wohnung fahren.

In der Tiefgarage stehen drei Stapelparkerplätze zum Kauf zur Verfügung, die bequemes Parken ermöglichen.

## **Top 10 Penthouse-Wohnung mit Terrassen      3-Zimmer Wohnung im 1./2. DG**

tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen, tlw. Nordlage

Aufteilung:

1. DG: Vorraum 1      2,74 m<sup>2</sup> mit Innentreppe ins 2.DG, LIFTZUGANG im Stiegenhaus

2. DG: Vorraum 2      5,27 m<sup>2</sup> **mit direktem LIFTZUGANG in die Wohnung**

1 Wohnküche      37,65 m<sup>2</sup>

1 Zimmer      12,53 m<sup>2</sup>

1 Zimmer      13,61 m<sup>2</sup>

Bad 5,27 m<sup>2</sup>

WC 3,33 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,05 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche: 82,45 m<sup>2</sup>**

Terrasse im 2. DG 22,02 m<sup>2</sup>

Terrasse im 2. DG 4,74 m<sup>2</sup>

24,76 m<sup>2</sup>

Kellerraum im KG 3,88 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung & Details**

- Wohnen & Anlageobjekt
- Neubau mit Erstbezug
- Eigentumswohnung mit 3 Zimmer
- Penthouse-Wohnung im 1.+2.DG plus 2 Terrassen
- Entschleunigte Wohngegend
- Sehr beliebte Stadtlage gleich neben Natur pur
- Kaufpreis mit belagsfertiger Ausstattung
- Aufpreis für schlüsselfertige Übergabe
- Gestaltungsmöglichkeit

- Moderne Ausstattung
- Böden mit Parkett, Fliesen in Nassräumen
- Bodenbeläge und Sanitärmöbel ZUM AUSSUCHEN
- Küche extra mit Aufpreis zum AUSSUCHEN
- Alle Küchenanschlüsse vorhanden
- Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner im Bad vorhanden
- Heizung mit Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Kunststofffenster
- Anschluss für Klimaanlage
- TOP HIGHLIGHT - Personenlift bis direkt in die Wohnung im 2.DG
- Eigenes Kellerabteil im KG
- Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder im EG
- Garagenstellplatz Kaufmöglichkeit
- 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

Die Eigentumswohnung befindet sich im neuen erbauten Wohnobjekt 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 dieser Penthouse-Wohnung gleich neben der grünen Oase Donauauen bezaubern! Ich freue mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen, 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