

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



Objektnummer: 6556/159

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





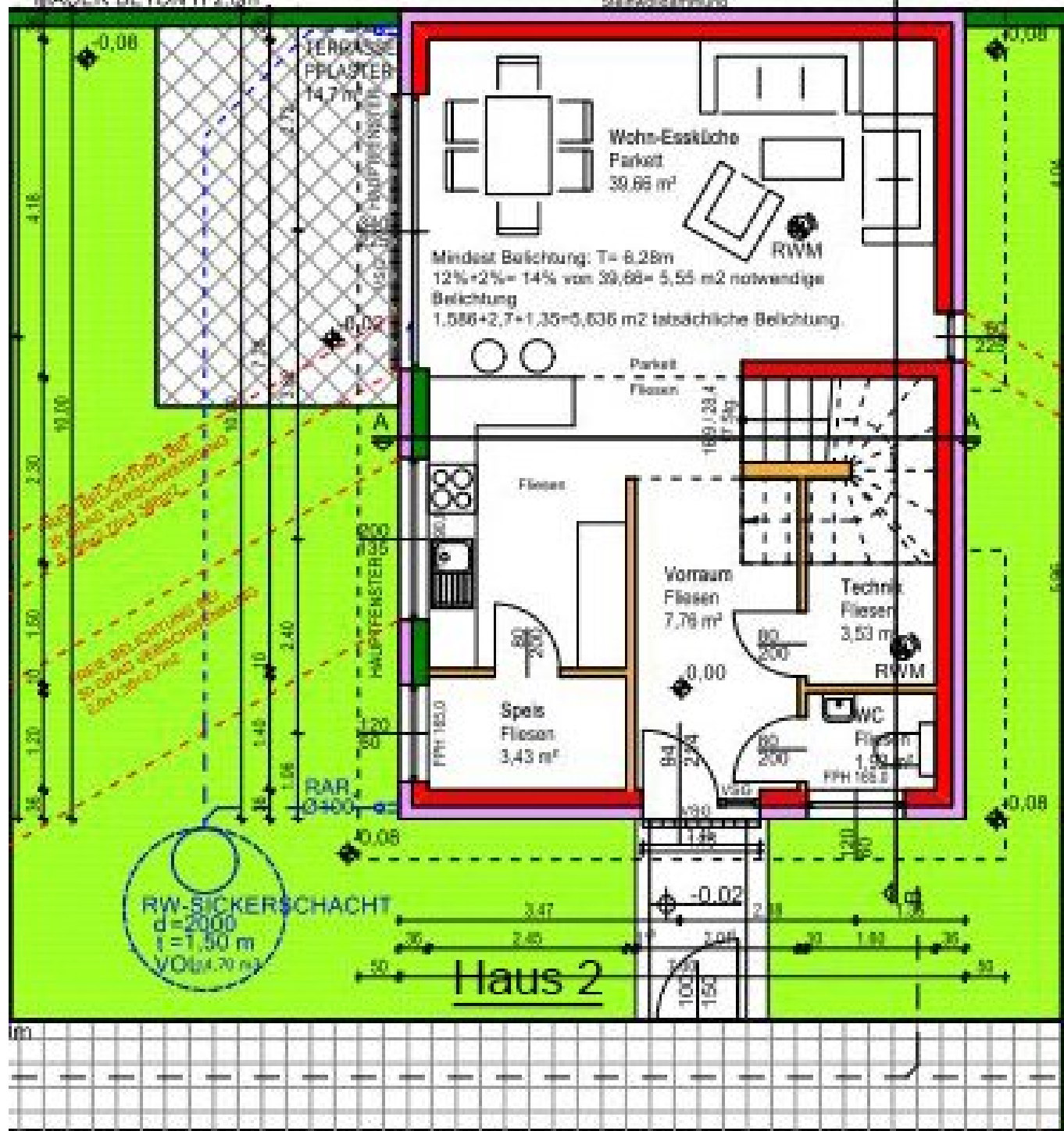




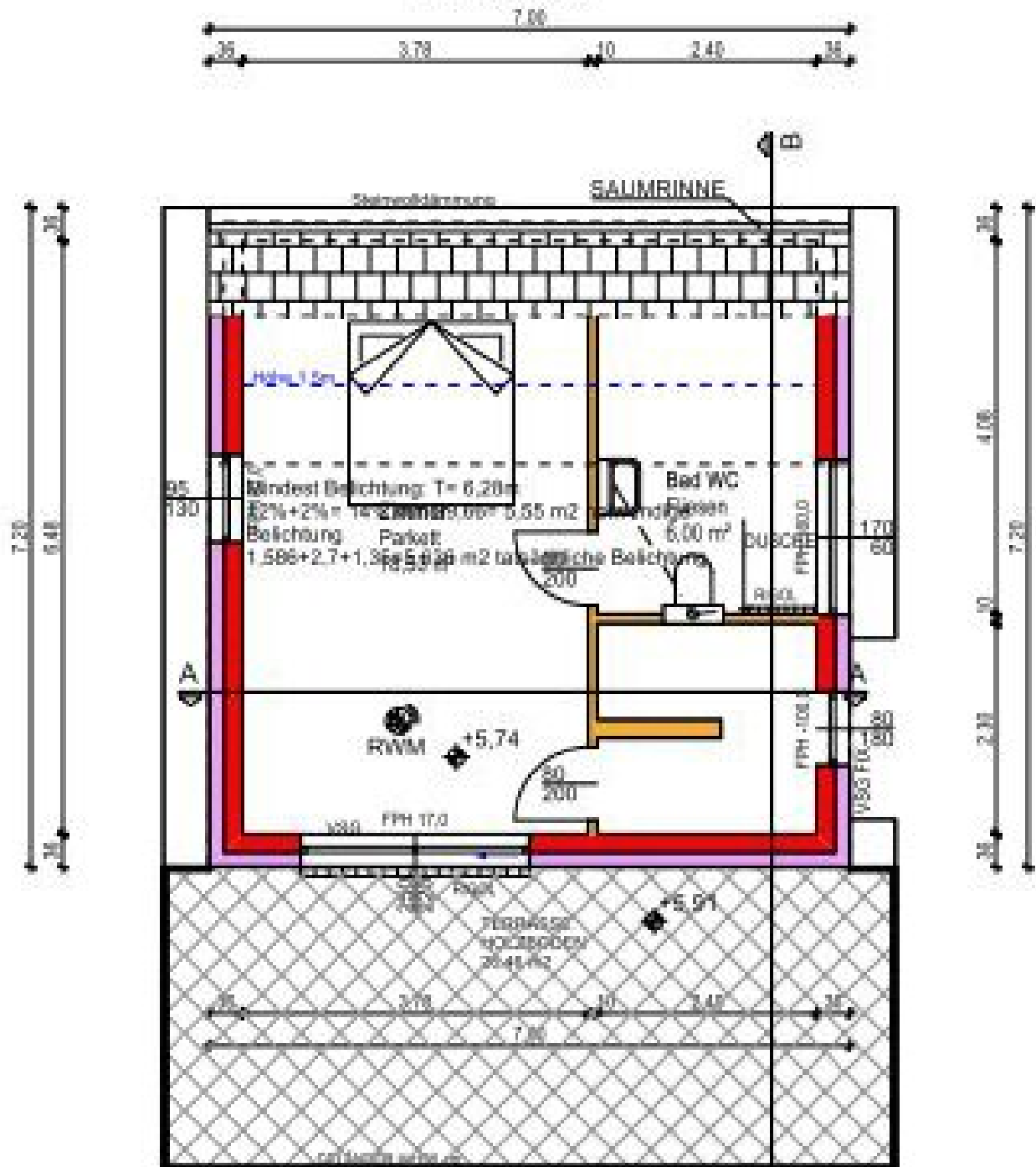




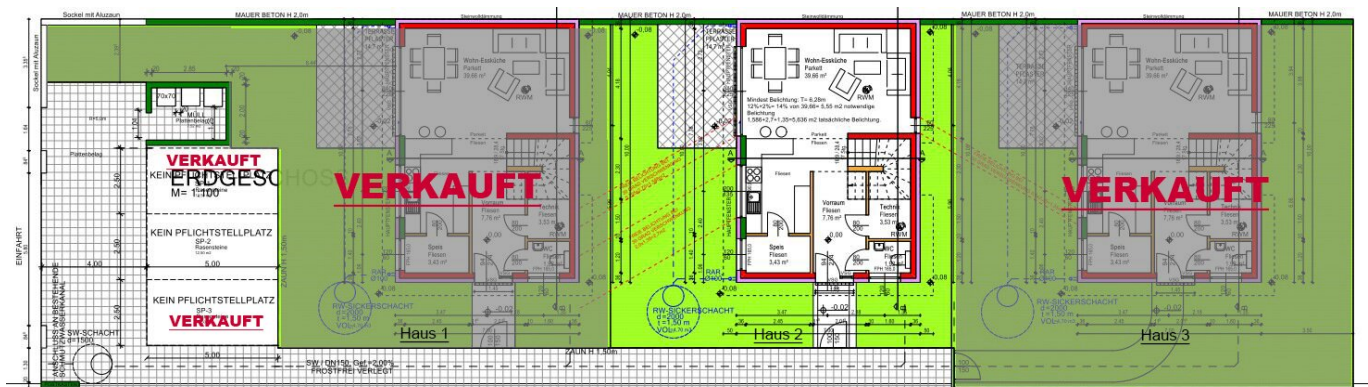
Abstract



HAUS 2



DACHGESCHOSS HAUS 2



Objektbeschreibung

Erstbezug in Essling – Familienidyll mit Garten, Dachterrasse & Parkplatz

? Sofort bezugsbereit / Belagsfertig – Sichern Sie sich das letzte verfügbare Haus in diesem exklusiven Neubauprojekt!

Morgens das erste Licht im eigenen Garten genießen, die Kinder unbeschwert draußen spielen lassen und den Tag auf der Terrasse verbringen. Dieses moderne Einfamilienhaus in begehrter Lage in Wien-Essling erfüllt all Ihre Wohnträume.

Haus Nr. 2 ist das allerletzte verfügbare Haus dieses Projekts. Mit **ca. 142 m² Wohnfläche, 5 Zimmern, einem ca. 90 m² großen Eigengarten** und einer spektakulären **ca. 26 m² Dachterrasse** bietet es maximalen Platz für die gesamte Familie.

? Ihre Highlights im Überblick:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer:** Mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten – das Herzstück des Hauses.
- **Offene Wohnküche:** Modernes, offenes Raumgefühl (auf Wunsch auch abtrennbar) inklusive praktischer **Speisekammer**.
- **1. Obergeschoss:** Drei helle Schlafzimmer – perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – sowie ein geräumiges Familienbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster.
- **2. Obergeschoss (Eltern-Oase):** Exklusives Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur privaten Dachterrasse mit herrlichem Ausblick.
- **Belagsfertige Übergabe:** Gestalten Sie Böden und Wände nach Ihrem eigenen Geschmack! (*Schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich*).

? Moderne & nachhaltige Energieeffizienz:

- **Luftwärmepumpe** für umweltfreundliches und kosteneffizientes Heizen.

- **Klimaanlagen-Vorbereitung** für angenehme Kühle an heißen Sommertagen.
- **Photovoltaik-Vorbereitung** zur nachhaltigen eigenen Stromerzeugung.
- **1 eigener Autoabstellplatz** direkt beim Haus.

? Die Lage: Essling (22. Bezirk)

Essling zählt zu den beliebtesten Familiengenden Wiens. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus grüner, ruhiger Umgebung (Nähe Lobau/Donau-Auen) und einer hervorragenden Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Öffi-Anbindung).

? Hard Facts & Kosten:

- **Kaufpreis Haus (belagsfertig):** € 589.000,—
- **Autoabstellplatz:** € 30.000,—
- *Schlüsselfertige Übergabe auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.*

Nebenkosten beim Kauf:

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

(Hinweis: Die befristete staatliche Gebührenbefreiung für das Grundbuch endete mit Juni 2026).

? Ihr Weg zum Traumhaus – Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Nutzen Sie die letzte Chance auf diesen exklusiven Erstbezug. Für Fragen oder einen

Besichtigungstermin steht Ihnen das Team von ERHO Immobilien jederzeit gerne zur Verfügung!

ERHO Immobilien ? Anita Hosmann ? erho@erho.at ? 0664 188 27 80 ? www.erho.at

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap