

**EARLY BIRD! Eigengartenwohnung zum  
SENSATIONSPREIS! Provisionsfrei**



**Objektnummer: 1939/164745**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	102,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	204,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	204,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	78,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	575.550,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



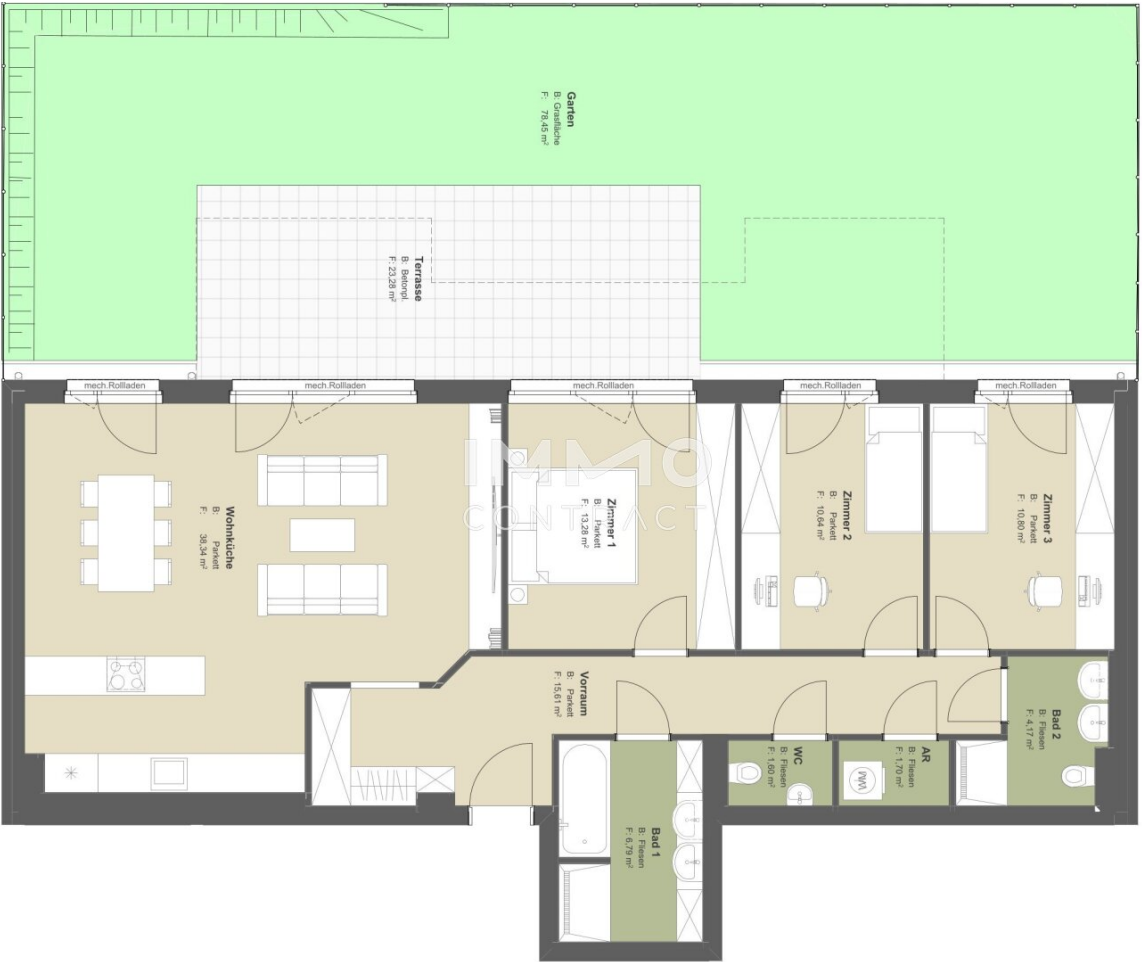
**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T  
H  
E  
G  
V







## Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Lage entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit nur neun Einheiten – ein echtes Refugium für alle, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und zeitgemäßes Wohnen legen. Die überschaubare Größe sorgt für eine angenehme, fast private Atmosphäre und hebt sich bewusst von großen Wohnprojekten ab. Die Architektur überzeugt durch klare Linien, durchdachte Grundrisse und eine stilvolle, zeitlose Gestaltung. Hochwertige Materialien und eine moderne, ansprechende Ausstattung schaffen ein Wohngefühl auf gehobenem Niveau – elegant, komfortabel und langlebig. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Jede Einheit bietet attraktive Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone – ideal zum Entspannen und Genießen. Auch in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt das Projekt Maßstäbe: Eine Photovoltaikanlage sowie eine moderne Wärmepumpe gewährleisten eine umweltfreundliche und zukunftssichere Energieversorgung.

Dieses Wohnprojekt vereint exklusives Wohnen, hochwertige Ausführung und nachhaltige Technik – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

### Das Projekt im Überblick

- Nur insgesamt 9 Wohnungen
- 43 - 131 m<sup>2</sup>, 2 - 6 Zimmer
- 5 Stellplätze
- Kellerabteile im Eigentum
- Jede Einheit verfügt über einen Garten, Terrasse oder Balkon

### Ausstattungshighlights

- Feinsteinzeug

- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mitsprache bei den Grundrissen derzeit möglich
- Wärmepumpe und PV-Anlage

## **Lage**

Das Neubauprojekt entsteht in der Habe-die-Ehre-Gasse in Essling. Die Lage ist sehr ruhig, eingebettet in eine kleine Gasse, und zugleich in unmittelbarer Nähe zu diversen Supermärkten sowie Geschäften des täglichen Bedarfs.

Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus, die überwiegend von Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen geprägt ist. Zudem bietet die Umgebung viel Grünraum, mit Nähe zu Feldern, der Lobau (Nationalpark Donau-Auen) sowie weiteren Naherholungsgebieten.

Die Wohnqualität ist hoch: familienfreundlich, verkehrsarm und mit einem eher „ländlichen“ Charakter innerhalb Wiens. Eine gute Infrastruktur ist ebenfalls gegeben, mit Nahversorgern, Schulen und Ärzten im weiteren Umkreis.

In der Nähe befinden sich mehrere Buslinien, darunter 24A, 25A und 26A, teilweise auch Nachtbusse (N-Linien). Diese sorgen für eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte wie Kagran bzw. Kagraner Platz (U1) sowie die Hausfeldstraße (U2).

Visualisierungen von ©pi83

**EARLY BIRD NUR FÜR DIE ERSTEN 3 WOHNUNGEN! Profitieren Sie von diesem Angebot!**

Familiäres Wohnen in grüner Ruhelage – 9 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wärmepumpe & Photovoltaik

Hab-die-Ehre-Gasse 32, 1220 Wien – Essling

In einer ruhigen Wohnstraße mitten im Grünen entsteht ein kleines, feines Wohnhaus mit nur neun Eigentumswohnungen – ein Ort für Menschen, die Geborgenheit, Qualität und Nachhaltigkeit suchen.

Ein Zuhause, das sich wie ein Zuhause anfühlt

Die Wohnungen sind zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> groß und bieten – ob mit Eigengarten, Balkon oder Terrasse – individuelle Rückzugsorte in einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

Die überschaubare Hausgröße schafft ein angenehmes, fast dörfliches Miteinander.

Hier wohnt man nicht anonym – sondern mit Blick ins Grüne und Herz für die Nachbarschaft.

Nachhaltig & durchdacht gebaut

Das Projekt erfüllt höchste Standards in puncto Energieeffizienz, Wohnkomfort und ökologischer Bauweise:

- Ziegelmassivbauweise mit hervorragendem Raumklima & Schallschutz
- Wärmepumpe & Photovoltaikanlage – umweltschonend heizen
- 3-fach verglaste Fenster & Vollwärmeschutz – niedriger Energieverbrauch inklusive
- PKW-Stellplätze direkt am Grundstück verfügbar

Wohnen mit Weitblick – im Grünen daheim

Die Hab-die-Ehre-Gasse liegt im idyllischen Stadtteil Essling (22. Bezirk) – eingebettet in einer gewachsenen Siedlung mit viel Natur.

Hier lebt man ruhig, sicher und mit echtem Wohlfühlfaktor.

Das kleine Projekt vermittelt ein vertrautes Wohngefühl, in dem man sich nicht nur zu Hause fühlt, sondern auch dazugehört.

Ein Wohnort, an dem Nachbarschaft noch gelebt wird – fernab vom Trubel der Großstadt, aber gut erreichbar, wenn man ihn braucht.

Jetzt vormerken lassen!

Dieses Projekt bietet mehr als Quadratmeter – es bietet Lebensqualität mit Weitblick.

Ob für die eigene Familie, als Generationenlösung oder clevere Vorsorge:

Hier investieren Sie in ein Zuhause, das mit Ihnen mitwächst.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap