

**Provisionsfrei: Ein flexibles Raumwunder! Neuartiges
Wohnkonzept für hohe Ansprüche**



Objektnummer: 1939/162904

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,12 m ²
Nutzfläche:	154,49 m ²
Gesamtfläche:	154,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	29,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	568.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

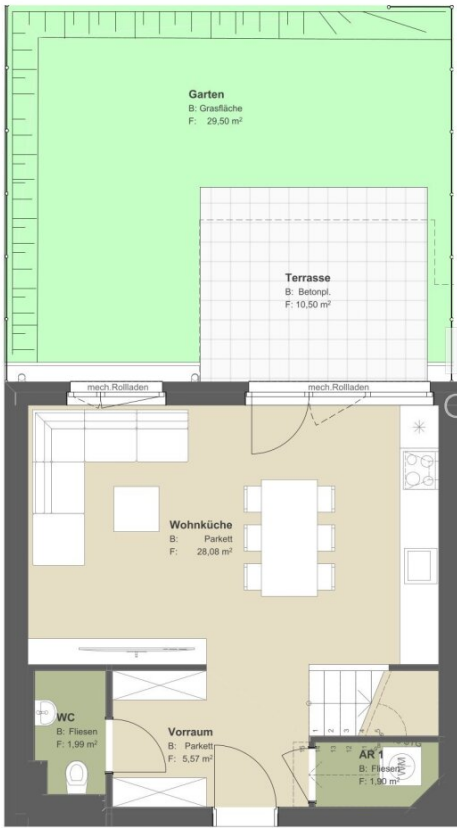
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien











MM
CONTRACT

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 m², 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

Ein Zuhause, das mitwächst – und immer bleibt, was es ist: einzigartig!

Ob als großzügige Familienwohnung oder als zwei separate Wohneinheiten – diese Immobilie passt sich Ihrem Lebensstil an. Mit ihrem klar strukturierten und flexiblen Design werden Sie auch in den kommenden Jahren immer ein Zuhause finden, das Ihren Bedürfnissen gerecht wird. Werden Sie Teil eines einzigartigen Wohnkonzepts – ein Zuhause, das so vielseitig ist wie Sie.

Der Mix aus modernem Design und funktionalen Elementen garantiert ein zukunftssicheres Wohnen – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Stellen Sie sich vor: Ihre Kinder wachsen auf, ziehen aus und finden ihren eigenen Weg im Leben. Doch anstatt sich nach neuem Wohnraum umsehen zu müssen, bleibt Ihr Zuhause genau das, was es schon immer war – Ihr Zuhause. Diese einzigartige Wohnung mit Hauscharakter bietet genau das: einen Raum, der sich nicht nur Ihrem Leben anpasst, sondern auch den verschiedenen Phasen Ihres Lebens.

Verändern Sie Ihr Zuhause, ohne es zu verlassen

Mit wenigen Handgriffen lässt sich diese Wohnung in zwei separate Wohneinheiten verwandeln. Wenn die Kinder ausziehen oder ein pflegebedürftiger Angehöriger einzieht, kann die Wohnung unkompliziert aufgeteilt werden, sodass jeder seinen eigenen Raum hat – und Sie gleichzeitig in Ihrem geliebten Heim bleiben. Die Innentreppe kann leicht entfernt werden, und schon haben Sie zwei unabhängige Wohnungen. So bleiben Sie unabhängig, aber dennoch nah beieinander. Ein ideales Modell für Familien, die zusammen, aber dennoch mit Freiraum leben möchten. Auch perfekt zum Vermieten um ganz einfach passives Einkommen zu lukrieren.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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