

**EARLY BIRD! Die ersten 3 Wohnungen zum
SENSATIONSPREIS! Provisionsfrei**



Objektnummer: 1939/162980

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	127,05 m ²
Nutzfläche:	140,13 m ²
Gesamtfläche:	140,13 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	655.740,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134













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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer exklusiven Etagenwohnung, die sowohl durch ihre großzügige Fläche als auch durch ihre erstklassige Ausstattung überzeugt. Hier erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept auf 127,05 m², das keine Wünsche offenlässt.

Diese lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, welche derzeit noch entschieden werden kann. Ob als Familienwohnung, WG oder Homeoffice – hier ist alles möglich. Zwei Balkone und zwei Loggien laden dazu ein, die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen, während Sie in den eigenen vier Wänden entspannen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie wird Sie begeistern. Fliesen und Parkett sorgen nicht nur für ein elegantes Ambiente, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung ermöglicht Ihnen ein behagliches Wohnen während der kalten Monate, und dank Klimaanlage können Sie die Hitze des Sommers ganz entspannt hinter sich lassen. Die zwei WCs und zwei Bäder – eines davon mit Badewanne und das andere mit Dusche – bieten Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen.

Besonders praktisch ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert und Ihnen ein barrierefreies Wohnen ermöglicht. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ideal für eine Wohngemeinschaft geeignet, da die Räume optimal angeordnet sind und Privatsphäre gewährt wird.

Die Lage in 1220 Wien ist hervorragend. Sie finden alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind schnell erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie immer gut versorgt sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls top. Die nahegelegenen Buslinien bringen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt und zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt, sodass Sie sowohl die Vorzüge des Stadtlebens als auch die Ruhe einer Wohngegend genießen können.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Lage. Diese Etagenwohnung in 1220 Wien wartet auf Sie – machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause! Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben beginnt hier.

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