Lichtdurchflutete Traumwohnung von Ost bis West mit 2 Balkonen in ruhiger Lage! Provisionsfrei



Objektnummer: 1939/164736

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,65 m²
Nutzfläche:	129,18 m²
Gesamtfläche:	129,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	654.300,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134

H
F

G
V



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.














Balkon
B: Fliesen
F: 2,75 m²
mech.Rollladen
Loggia
B: Fliesen
F: 4,16 m²
mech.Rollladen
mech.Rollladen
Zimmer 1
B: Parkett
F: 20,78 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 10,79 m²
Zimmer 3
B: Parkett
F: 10,82 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 14,31 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,65 m²
AR
B: Fliesen
F: 2,04 m²
WM
Bad
B: Fliesen
F: 6,33 m²
Küche
B: Fliesen
F: 5,64 m²
Wohnzimmer
B: Parkett
F: 39,14 m²
Balkon
B: Fliesen
F: 10,78 m²

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

Familienglück mit viel Licht, Luft und zwei Balkonen

Diese Wohnung ist wie gemacht für Familien, die großzügiges Wohnen, viel Tageslicht und flexible Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Die **Ost-West-Ausrichtung** sorgt nicht nur für eine schöne Belichtung über den ganzen Tag, sondern ermöglicht auch eine besonders angenehme **Querlüftung**. So lässt sich die Wohnung schnell und effektiv mit frischer Luft versorgen – gerade im Sommer ein echter Pluspunkt.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**: Je nach Tageszeit und persönlicher Vorliebe kann man sich den passenden Lieblingsplatz aussuchen – **sonnig frühstücken auf dem einen Balkon oder entspannt im Schatten den Nachmittag genießen auf dem anderen**. Mehr Flexibilität geht kaum.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und viel Platz für die ganze Familie. **Drei Schlafzimmer** bieten Raum für Eltern, Kinder, Gäste oder ein zusätzliches Arbeitszimmer. Das **großzügige Wohnzimmer mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt des Familienlebens und schafft einen wunderbar offenen Bereich zum Kochen, Essen, Spielen und gemeinsamen Entspannen.

Besonders praktisch: Ein **separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** schafft zusätzlichen Stauraum und hält den Wohnbereich angenehm ordentlich.

Für zusätzlichen Komfort gibt es ein **separates WC**. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch geplant – **wer lieber eine andere Lösung bevorzugt, kann diesen noch individuell anpassen**.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ost-West-Ausrichtung** für viel Tageslicht und hervorragende Querlüftung
- **Zwei Balkone** – Sonne oder Schatten, ganz nach Wunsch
- **3 Schlafzimmer** – ideal für Familien
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche**
- **Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- Badezimmer mit **individuell anpassbarem Doppelwaschtisch**

- Durchdachter Grundriss mit viel Platz für gemeinsames Familienleben und persönliche Rückzugsräume

Eine Wohnung, die nicht nur viel Platz bietet, sondern sich flexibel an das Leben ihrer Bewohner anpasst – und damit beste Voraussetzungen für ein Zuhause schafft, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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