Provisionsfrei! Geräumige Traumwohnung in Grünruhelage mit 2 Terrassen!



Objektnummer: 1939/163047

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	108,54 m²
Nutzfläche:	122,01 m²
Gesamtfläche:	122,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	660.900,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134



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






KI-bearbeitet




Kniestock H: 5cm
RH: 1,00m
solar Rollladen
RH: 2,50m
Wohnküche
B: Parkett
F: 51,46 m²
Kniestock H: 120cm
Kniestock H: 135cm
Kniestock H: 15cm
RH: 2,90m
Bad
B: Fliesen
F: 9,55 m²
WM
Zimmer 1
B: Parkett
F: 19,77 m²
Flur
B: Parkett
F: 4,94 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,45 m²
AR
B: Fliesen
F: 7,18 m²
Innenbeschattung
Kniestock H: 2,24
20cm Schwelle
Terrasse 1
B: Betonpl.
F: 5,81 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 3,90 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 10,29 m²
20cm Schwelle
Terrasse 2
B: Betonpl.
F: 7,66 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

Moderne Eleganz, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept verbinden sich zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offene Wohnküche. Hier geht alles ganz

selbstverständlich ineinander über: Kochen, Essen, gemütliches Beisammensein und entspannte Stunden auf dem Sofa. Es ist ein Raum, in dem man gerne Zeit verbringt, Freunde empfängt und den Alltag einfach ein bisschen schöner werden lässt.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen. Sie erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen zwei wunderbare Plätze, um die Sonne zu genießen, den Morgen mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder laue Sommerabende gemütlich ausklingen zu lassen. Ob mit einem guten Buch oder in geselliger Runde – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien.

Auch das Badezimmer lädt zum Entspannen ein. Mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Walk-in-Dusche und einem großen Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet, entsteht eine Atmosphäre, die fast an ein privates Spa erinnert. Ein Ort, an dem man sich bewusst Zeit für sich selbst nehmen kann.

Besonders praktisch ist der großzügige Abstellraum, der sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen nutzen lässt. Ob als klassischer Stauraum, begehbarer Schrank oder kleine Ankleide – hier ist genügend Platz, um Ordnung zu schaffen und den Wohnbereich angenehm aufgeräumt zu halten.

Die Schlafzimmer bieten genau die richtige Mischung aus Großzügigkeit und Gemütlichkeit. Sie sind Rückzugsorte, an denen man zur Ruhe kommt, neue Energie tankt und den Tag entspannt ausklingen lässt.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem besonderen Gefühl von Zuhause. Sie bietet Raum für Genuss, Entspannung und die kleinen Momente, die das Leben ausmachen – stilvoll, komfortabel und mit ganz viel Lebensqualität.

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