

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



Objektnummer: 1939/163173

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	43,43 m ²
Nutzfläche:	54,21 m ²
Gesamtfläche:	54,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	229.050,00 €
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

Einziehen & Ankommen – moderne Neubauwohnung mit Balkon und Gestaltungsspielraum

Manchmal ist es nicht nur eine Wohnung – sondern ein Ort, der von Anfang an Ihr ganz persönlicher Raum wird. Diese helle, modern geplante Neubauwohnung bietet Ihnen nicht nur Qualität und Komfort, sondern auch die seltene Möglichkeit, selbst mitzugestalten, bevor der letzte Feinschliff getan ist.

Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit der Räume und das angenehme Licht, das durch die Fenster strömt. Der offene Wohnbereich mit Balkon lädt zum Verweilen ein – hier genießen Sie Sonnenstunden, Kaffee am Morgen oder entspannte Abende mit Ausblick.

Das Schlafzimmer mit Bad en suite sorgt für ein Maximum an Privatsphäre und Komfort – ein echtes Highlight im Alltag. Noch dazu kann das Badezimmer ganz nach Ihren Wünschen angepasst werden: Ob Sie lieber eine bodengleiche Dusche oder doch die klassische Wanne bevorzugen – aktuell ist noch beides möglich.

Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie hochwertige Materialien runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Und das Beste: Böden, Fliesen und Feinsteinzeug dürfen Sie selbst auswählen – so wird aus dem modernen Grundriss Ihre ganz individuelle Wohlfühlwohnung.

Helle, moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung

Balkon mit angenehmer Ausrichtung

Schlafzimmer mit Bad en suite

Badezimmer wahlweise mit Wanne oder Dusche

Individuelle Materialauswahl (Böden, Fliesen, etc.)

Abstellraum mit WM-Anschluss

Separates WC

Perfekt für Singles oder Paare mit Anspruch

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