

## Urbanes Dachgeschoß-Apartment mit XL Terrasse - 2 Zi - Erstbezug - Klimaanlage



**Objektnummer: 7831/51**

**Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	226.080,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

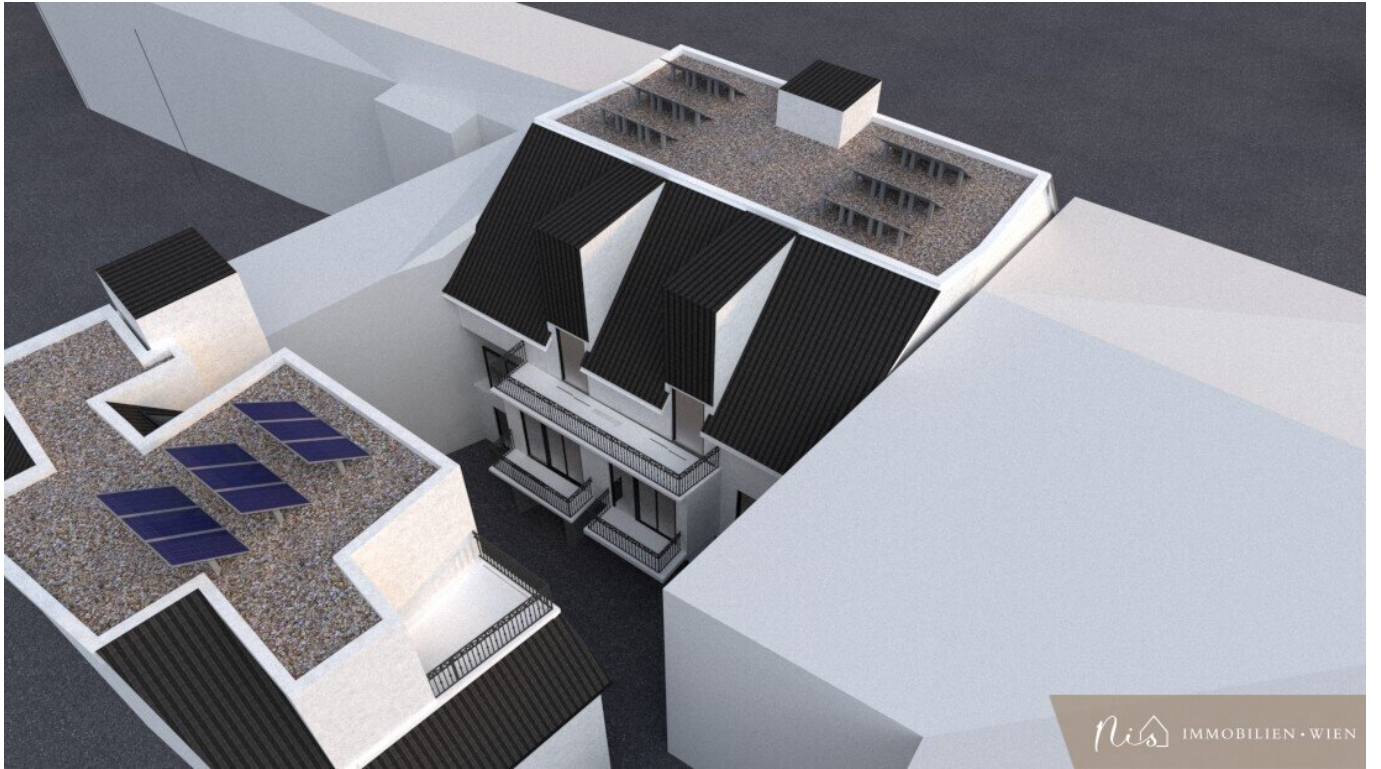
## Ihr Ansprechpartner

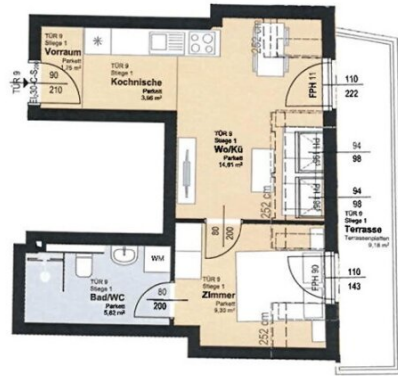


**Nicole Strassmeier**

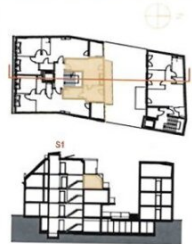
NIS Immobilien GmbH  
Mühlhäufelweg 67/9  
1220 Wien







PROJEKT:  
EBlinger Hauptstrasse 65, 1220 Wien



**Stiege 1 Tür 9**  
**1. DACHGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE : 35,64 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 1.DG : 9,18 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM KG : 3,32 m<sup>2</sup>

**PLANMERKE:**  
Die Ausfertigung erfolgt gemäß Bauplan- und Anfertigungsbeschreibung, die zugrunde liegende Messung: ausgeglichene Dreiecke, Stützweite, Flächeninhalt und WC für nicht Bestenfalls des Liniennetzes und dient nur als Einrichtungsgrundlage. Alle dimensionierten Gegenstände haben symmetrisches Zentrum.  
Dach- und Kellerflur sowie Keller und Keller sind organisatorisch bedingt abzugeben, vorbehaltlich. Flächenangaben sind abzugeben von aktuellen Raummaßen auf Grundmaßen und können sich durch die ungenauere Flächenberechnung und Maßabweichung zu unterscheiden, da die Flächenmaßangaben nicht nachträglich überarbeitet werden.  
Unveränderte Planlage, Änderungen während der Bauzeit durch, insbesondere durch Baufeldänderungen, bautechnische und konstruktive Maßnahmen vorbehalten!



## Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Wien-Essling entsteht ab Sommer 2026 ein neues Wohnbau Projekt mit 15 Eigentumswohnungen - ein ideale Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer zugleich.

**Wachstumsstarker Bezirk** - der 22. Bezirk ist Wiens bevölkerungsreichster und wächst kontinuierlich. Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen macht Donaustadt zu einem der gefragtesten Investitionsstandorte der Bundeshauptstadt.

**Infrastruktur & Anbindung** - gute U-Bahn-Anbindung durch mehrere Autobuslinien (U2), Nähe zum Nationalpark Donauauen, Donauinsel, zur UNO-City und zum Vienna DC sorgen für konstante Nachfrage durch internationale Fachkräfte, Studierende und Familien.

**Solide Mietrendite** Attraktive Nettomietrenditen durch marktgerechte Mietpreise und langfristige Vermietbarkeit. Profitieren Sie von stabilen Mieterträgen in einem gesunden Mietmarkt.

**Steuerliche Vorteile** Als Vorsorgewohnung nutzbar – profitieren Sie von der Vorsteuerabzugsmöglichkeit auf die gesamte Investitionssumme (bei umsatzsteuerlicher Vermietung).

**Full-Service-Option** Auf Wunsch übernehmen wir für Sie die komplette Vermietung Ihrer Einheit – vollkommen passiv investieren, während Ihre Immobilie für Sie arbeitet.

**Neubauqualität & Wertstabilität** Hochwertige Bauausführung, moderne Grundrisse und energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards sichern langfristigen Werterhalt und minimieren Leerstandsrisiken.

### Kaufpreiszahlung und Nebenkosten

Der vereinbarte Kaufpreis ist vier Wochen vor der mitgeteilten Fertigstellung auf das Treuhandkonto bei der Bank Austria (BIC: BKAUATWW) zu entrichten, das lautend auf die jeweilige Wohneinheit eingerichtet wird. Sie werden rechtzeitig über den Fertigstellungstermin informiert.

Die Nebenkosten sind vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen und umfassen insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5 %), die grundbücherliche Eintragungsgebühr (1,1 %), Eingabegebühren sowie die Kosten der Vertragserrichtung und treuhändigen Kaufpreisverwaltung durch Mag. Alexander Epelein (1,5 % netto zzgl. € 390,- Barauslagenpauschale und USt). Ein Teilbetrag für Steuern und Gebühren ist binnen vier Wochen ab Vertragsunterzeichnung gesondert zu erlegen.

**Hinweis zur Einlagensicherung:** Einlagen auf dem Treuhandkonto sind im Falle eines Zahlungsausfalls der Bank bis zu € 100.000,- gesichert.

## **Mitbestimmung**

Als Käufer haben Sie das Wort – wir hören zu. Noch vor Beginn der eigentlichen Bauphase und weiterführend je nach Bauabschnitt ist eine Mitbestimmung in einigen Bereichen möglich. Trockenbauzwischenwände oder elektrische Anschlüsse können alternativ positioniert werden. Wohnungen könnten zusammengelegt werden. Kurzum - hier wird Ihnen die seltene Gelegenheit im Wohnbau geboten, sich selbst und Ihre ganz persönlichen Vorstellungen einzubringen. Sie haben es in der Hand Ihren Wohnraum mitzugestalten.

## **Preise**

### **EG - STIEGE 1**

**TOP 1** – Gartenwohnung, 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 64.58 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 47.02 m<sup>2</sup> / Terrasse-Garten ca. 17.56 m<sup>2</sup>, KP Eigennutzer € 298.097 plus NK / KP Anleger € 274.098 zzgl. 20% USt.

**TOP 2** – VERKAUFT!!!

### **OG - STIEGE 1**

**TOP 3** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 45.35 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 41.76 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 3.59 m<sup>2</sup>, KP Eigennutzer € 263.232 plus NK / KP Anleger € 256.916 zzgl. 20% USt.

**TOP 4** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 40.55 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 35.24 m<sup>2</sup> / Loggia ca. 5.31 m<sup>2</sup>, KP Eigennutzer € 239.245 plus NK / KP Anleger € 219.984 zzgl. 20% USt.

**TOP 5** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 42.33 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 37.40 m<sup>2</sup> / Loggia ca. 4.93 m<sup>2</sup>, KP Eigennutzer € 249.747 plus NK / KP Anleger € 229.640 zzgl. 20% USt.

**TOP 6** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 42.41 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 39.46 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 2.95 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 239.245,- plus NK / KP Anleger € 219.984 zzgl. 20% USt.

## **1. DG - STIEGE 1**

**TOP 7** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 59.67 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 53.71 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 5.96 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 345.687 plus NK / KP Anleger € 318.796 zzgl. 20% USt.

**TOP 8** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 61.19 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 55.75 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 5.44 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 347.640 plus NK / KP Anleger € 320.119 zzgl. 20% USt.

**TOP 9** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 44.82 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 35.64 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 9.18 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 226.080 plus NK / KP Anleger € 208.182 zzgl. 20% USt.

## **2. DG - STIEGE 1**

**TOP 10** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 63.07 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 58.17 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 4.90 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 370.026 plus NK / KP Anleger € 341.213 zzgl. 20% USt.

**TOP 11** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 65.09 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 59.71 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 5.38 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 379.542 plus NK / KP Anleger € 349.988 zzgl. 20% USt.

## **EG - STIEGE 2**

**TOP 1** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 86.90 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 57.29 m<sup>2</sup> / Terrasse-Garten ca. 29.61 m<sup>2</sup>,

KP Eigennutzer € 395.340 plus NK / KP Anleger € 364.042 zzgl. 20% USt.

## **OG - STIEGE 2**

**TOP 2** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 62.71 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 56.98 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 5.73 m<sup>2</sup>,  
KP Eigennutzer € 365.055 plus NK / KP Anleger € 336.628 zzgl. 20% USt.

## **1. DG - STIEGE 2**

**TOP 3** – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 63.70 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 56.98 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 6.72 m<sup>2</sup>,  
KP Eigennutzer € 368.074 plus NK / KP Anleger € 339.413 zzgl. 20% USt.

## **2. DG - STIEGE 2**

**TOP 4** – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 50.77 m<sup>2</sup> - WNFL ca. 46.25 m<sup>2</sup> / Balkon ca. 4.52 m<sup>2</sup>,  
KP Eigennutzer € 295.362 plus NK / KP Anleger € 272.363 zzgl. 20% USt.

Clevere 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss (35,64 m<sup>2</sup>) mit außergewöhnlich großer Terrasse (9,18 m<sup>2</sup>) süd-west seitig ausgerichtet. Besondere Raumaufteilung: separate Kochnische, offener Wohnbereich mit Terrassenzugang, abgeschlossenes Schlafzimmer, großzügiges Bad/WC (5,82 m<sup>2</sup>). Eichenparkett, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Aufzug. Inkl. Einlagerungsraum (3,32 m<sup>2</sup>).

Das Wohnbauprojekt mit insgesamt 15 Wohnungen in 2 Stiegen wird in modernem Neubaustil ab Sommer 2026 errichtet. Alle Einheiten sind hochwertig und geschmackvoll ausgestattet - von Fußbodenheizung, über Eichen Parkett, Sanitärgegenständen von Villeroy & Boch samt passendem Badezimmer Mobiliar, Raffstores bis hinzu Klimaanlage u.v.m ist alles vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap