

**Smarte 2 Zimmer Stadtwohnung mit Balkon zum ruhigen
Innenhof – perfekt für Singles & Paare - Neubau.**



Objektnummer: 7831/49

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,74
Kaufpreis:	246.060,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

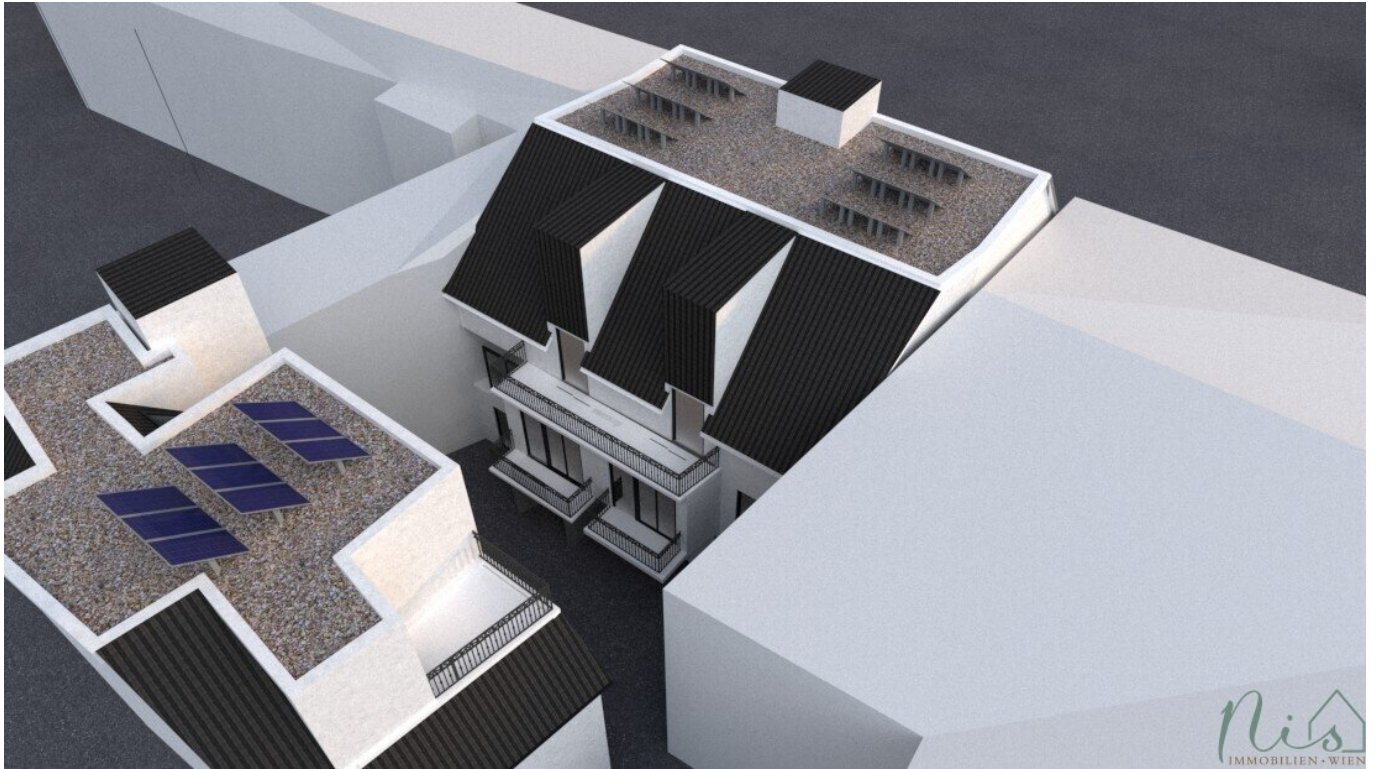


Nicole Strassmeier

NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9
1220 Wien

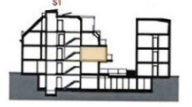
T +43 676 380 66 24







PROJEKT:
Eßlinger Hauptstrasse 65, 1220 Wien



**Stiege 1 Tür 6
OBERGESCHOSS**

WOHNUTZFLÄCHE : 39,46 m²
LOGGIA OG : 2,95 m²
EINLAGERUNGSRaum KG : 3,52 m²

KLARLAGE:
Die Festlegung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung die abgestimmte Möblierung, eingestrichenes Decke, Bodenwolle, Wertenstein und abgestimmte Möblierung, eingestrichenes WC - ist abstr. Bestandteil des Lieferumfangs und über ein abgestimmtes Einrichtungsprogramm. Alle Gegenstände Copierstände haben ersatzfähigen Charakter.
Durch die Sanierung sowie teilweise und teilweise neue eingestrichelte Bauteile Änderungen vorbehalten. Flächenangaben insbesondere von wasserführenden Anlagen können auf Grund von Abweichungen und können sich durch die Ausführung von Änderungen ändern. Maßgebend ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbauten sind alle Vorarbeiten zu leisten, die die Fertigstellung unbeeinträchtigt vom Datum abwärts werden. Unverändertes Einbauten, Änderungen während der Bauauführung insbesondere erhöhte Anforderungen, bautechnischer und funktioneller Maßnahmen vorbehalten!

Datum



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 m² - WNFL ca. 47.02 m² / Terrasse-Garten ca. 17.56 m², 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 m² - WNFL ca. 41.76 m² / Balkon ca. 3.59 m², KP Eigennutzer € 263.232 plus NK / KP Anleger € 256.916 zzgl. 20% USt.

TOP 4 – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 40.55 m² - WNFL ca. 35.24 m² / Loggia ca. 5.31 m², KP Eigennutzer € 239.245 plus NK / KP Anleger € 219.984 zzgl. 20% USt.

TOP 5 – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 42.33 m² - WNFL ca. 37.40 m² / Loggia ca. 4.93 m², KP Eigennutzer € 249.747 plus NK / KP Anleger € 229.640 zzgl. 20% USt.

TOP 6 – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 42.41 m² - WNFL ca. 39.46 m² / Balkon ca. 2.95 m²,

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 m² - WNFL ca. 53.71 m² / Terrasse ca. 5.96 m²,

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

TOP 8 – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 61.19 m² - WNFL ca. 55.75 m² / Terrasse ca. 5.44 m²,

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

TOP 9 – 2 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 44.82 m² - WNFL ca. 35.64 m² / Terrasse ca. 9.18 m²,

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 m² - WNFL ca. 58.17 m² / Terrasse ca. 4.90 m²,

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

TOP 11 – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 65.09 m² - WNFL ca. 59.71 m² / Terrasse ca. 5.38 m²,

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

EG - STIEGE 2

TOP 1 – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 86.90 m² - WNFL ca. 57.29 m² / Terrasse-Garten ca. 29.61 m²,

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

OG - STIEGE 2

TOP 2 – 3 Zimmer -> Gesamtfläche ca. 62.71 m² - WNFL ca. 56.98 m² / Balkon ca. 5.73 m²,
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 m² - WNFL ca. 56.98 m² / Balkon ca. 6.72 m²,
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 m² - WNFL ca. 46.25 m² / Balkon ca. 4.52 m²,
KP Eigennutzer € 295.362 plus NK / KP Anleger € 272.363 zzgl. 20% USt.

Klein. Fein. Kompromisslos gut. Es muss nicht immer mehr sein. Manchmal ist es genau das Richtige, wenn alles seinen Platz hat – und trotzdem Luft zum Atmen bleibt. Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung im Obergeschoß ist genau das: durchdacht geplant, hochwertig ausgestattet und mit einem Balkon. 39,46 m² Wohnnutzfläche – konsequent auf das Wesentliche reduziert ohne auf Qualität zu verzichten.

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