

## **3-Zimmer Familienwohnung-Terrasse südseitig-Erstbezug**



**Objektnummer: 7831/57**

**Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Strassmeier**

NIS Immobilien GmbH  
Mühlhäufelweg 67/9  
1220 Wien

T +43 676 380 66 24

H +43 676 3806624

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

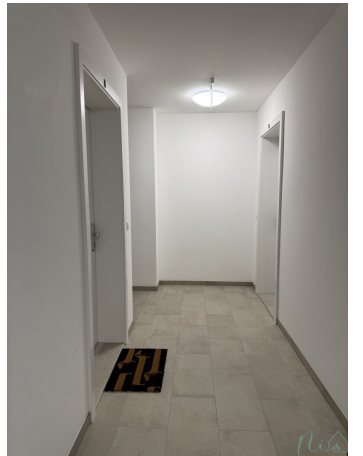




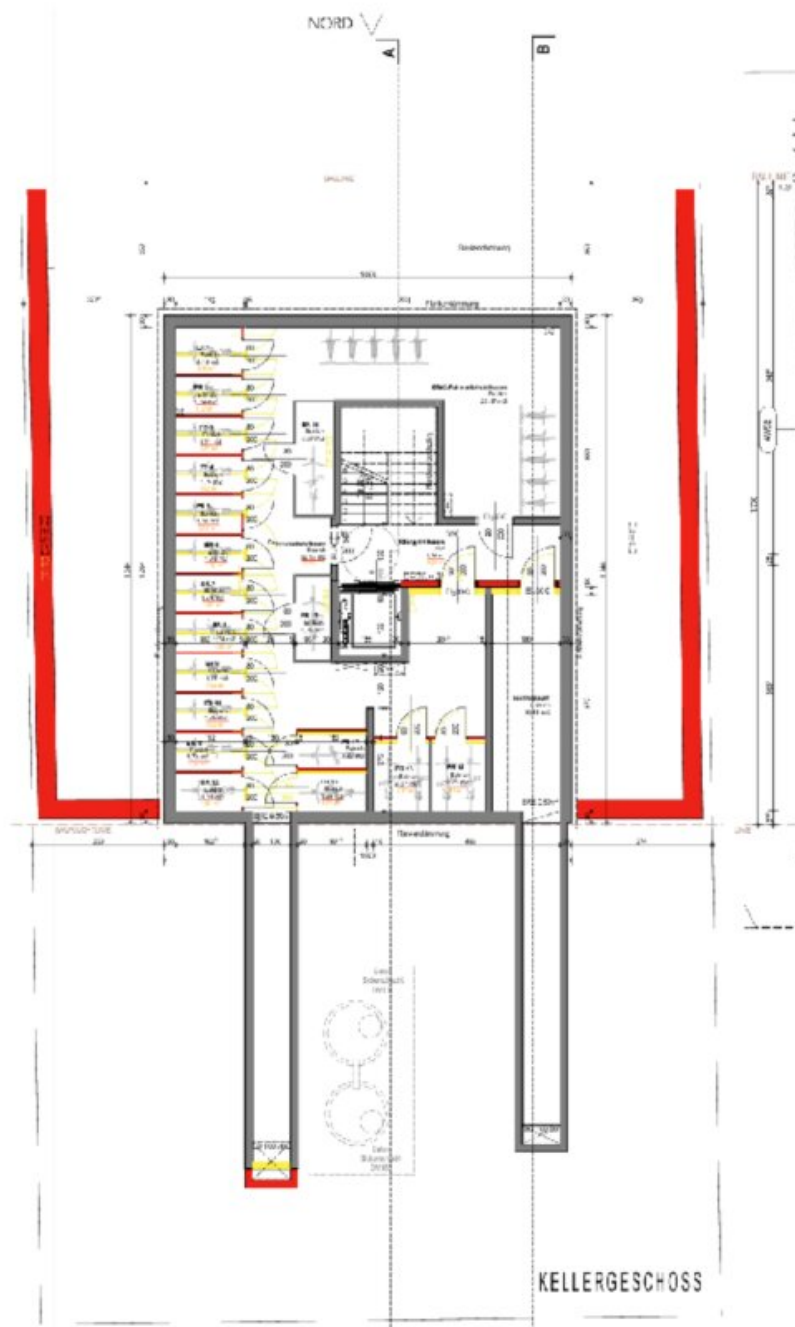














## Objektbeschreibung

Neubau Projekt im Herzen von Wien Essling mit 19 schlüsselfertigen Eigentumswohnungen auf Eigengrund.

Die hochwertig ausgestatteten 2-4 Zimmer Wohnungen verfügen alle über einen Außenbereich – entweder Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig verkauft und sind hochwertig ausgestattet.

### AUSSTATTUNG:

Kunststoff / Alu Fenster mit 3-fach Verglasung

Beschattung Raffstores

Dachflächenfenster Kipp-/Schwing Fenster von Velux

Wohnungseingangstüre EI<sup>2</sup>30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK 1 oder 2 mit Mehrfach Verriegelung, Türspion & Beschläge in Chrom von Firma DANA oder KUNEX

Innentüren glatt mit Beschlägen aus Chrom

Freisprechanlage (ohne Video) von Bticino oder gleichwertig

Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von Laufen, Geberit, Grohe und Hans Grohe. Handtuchheizkörper mit E-Patrone.

Vorräume, Badezimmer und WC´s werden mit Feinsteinzeug Minimum Größe 60x60 cm ausgestattet.

Wohnräume, Küche – Parkett (Eiche) wird vollflächig verklebt.

Terrassenbelag – Steinplatten 120 x 60

Klimaanlagen Vorbereitung im Dachgeschoss

Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Heizzentrale im Keller

Regelung der Heizung in den Wohnungen über ein Raumthermostat

Fußbodenheizung in allen Räumen

**SONSTIGES:**

Kein Baurecht, kein Pachtgrund - Eigengrund

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS:**

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot, sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap