Privilegierte Lage trifft außergewöhnliches Design – Sternförmiges Wohnjuwel bei Eßling mit Eigengrund & 2 Stellplätzen



Objektnummer: 7464/290

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,61 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	57,22 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Fuat Jasari

Estoria Real Estate GmbH
Frankgasse 6 / 2a
1090 Wien

T 066499472919

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





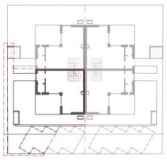






VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	24,18 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,22 m²





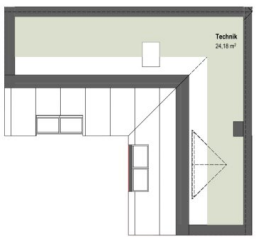
MG 25, Haus 1 Erdgeschoss



MG 25, Haus 1 Obergeschoss



MG 25, Haus 1 Dachgeschoss



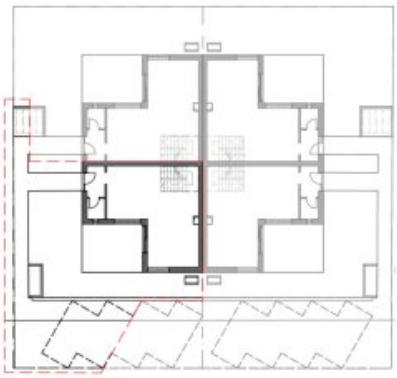
MG 25, Haus 1 Dach

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	24,18 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,22 m²





MG 25, Haus 1 Erdgeschoss

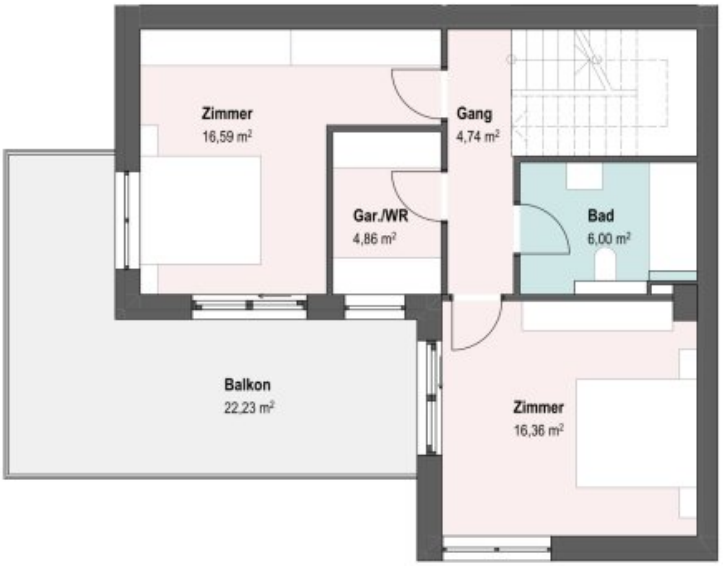
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	24,18 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,22 m²





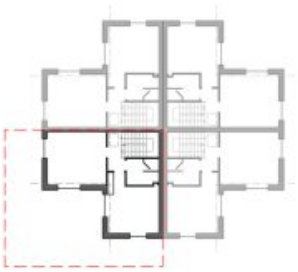
MG 25, Haus 1 Obergeschoss

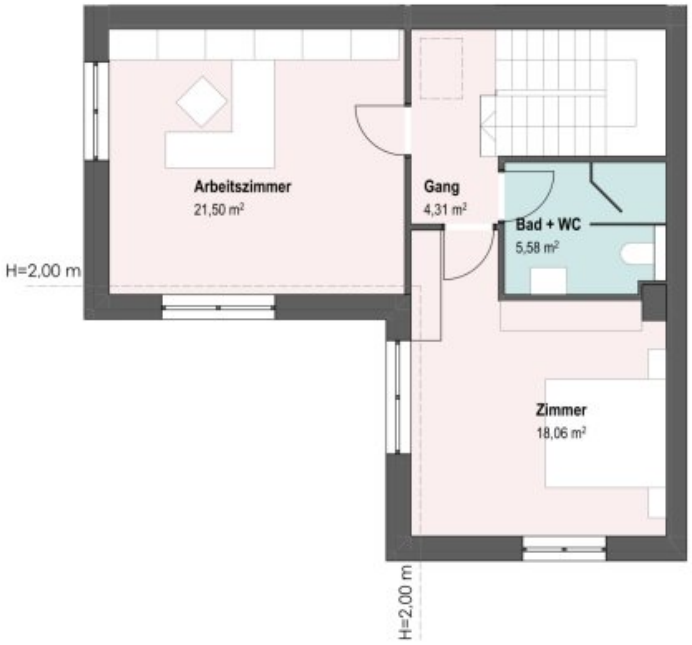
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	24,18 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,22 m²





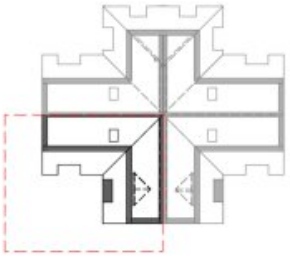
MG 25, Haus 1 Dachgeschoss

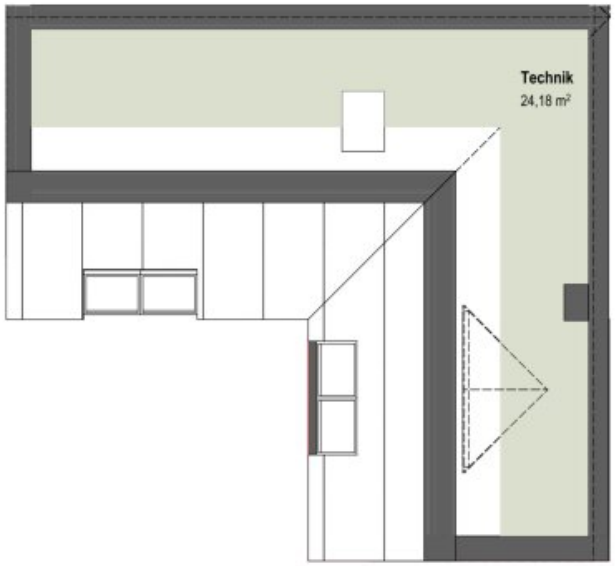
N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m²
WNF	**149,71 m²**
Nebenräume	24,18 m²
Terrasse	20,00 m²
Balkon	22,23 m²
Garten	57,22 m²





MG 25, Haus 1 Dach

N

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In Groß-Enzersdorfer Ruhelage, direkt an der Wiener Stadtgrenze, entstehen auf Eigengrund 4 exklusive Wohneinheiten mit ausgezeichneter Raumaufteilung.

Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit vielen Glasflächen zelebriert wird.

Anbindung:

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung an das Wiener Stadtgebiet sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Über die nahegelegene B3 (Donau Straße) besteht eine direkte Verbindung sowohl in das Wiener Zentrum als auch in das Umland Richtung Marchfeld und Niederösterreich.

Die Wiener Stadtgrenze sowie der Stadtteil Eßling sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich kurze Fahrzeiten in die Donaustadt und weiter in die Innenstadt ergeben.

Auch der öffentliche Verkehr ist sehr gut ausgebaut:

Mehrere Buslinien (u. a. 26A, 88A sowie Regionalbusse 550, 551, 552) verbinden Groß-Enzersdorf direkt mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten in Wien.

Besonders hervorzuheben ist die Linie 26A, welche eine direkte Anbindung an die U-Bahn (U1 Kagran sowie U2 Aspernstraße/Seestadt) bietet.

Die nächstgelegenen U-Bahn-Stationen – insbesondere Seestadt (U2) – sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Zusätzlich sorgt eine moderne Straßenbahnanbindung im Bereich Eßling für eine weitere attraktive Verbindung in Richtung Kagran und das urbane Zentrum der Donaustadt.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das Wohnzimmer begehbar ist. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminanschluß für eine wohlige Wärme an Winterabenden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken.

Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer, welches mit Badewanne, WC, und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Eine separat begehbare Garderobe bzw Abstellraum bieten ausreichend Platz und genügend Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der 22 m2 große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m2 und 18 m2 und ein weiteres Badezimmer, welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet ist.

Highlights und Ausstattung:

- Eigengrund in absoluter Ruhelage im Grünen
- 5 geräumige Zimmer bieten Platz für die ganze Familie

- 2 KFZ-Stellplätze pro Einheit
- Ziegel-Massiv Bauweise für ein angenehmes Wohnklima
- 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster und Fenstertüren
- Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Vaillant
- Fussbodenheizung mit Möglichkeit zur Kühlfunktion
- Technikraum im Dachboden
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- begehbare Garderobe im Obergeschoß
- Stiegen als Mittelholmtreppe aus Stahl vom EG bis ins 1. DG
- WC im EG, jeweils 1x Badezimmer im OG und DG
- Vorbereitung PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung E-Ladestation bei KFZ-Stellplätzen

Ausbaustufe: Belagsfertig

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante

nach individuellen Wünschen und persönlicher Ausstattung an.

Das Projekt befindet sich bereits in Bau, eine **Fertigstellung ist geplant mit Q3 2026.**

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <7.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap