

**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

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	57,22 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Fuat Jasari**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

T 06604418909

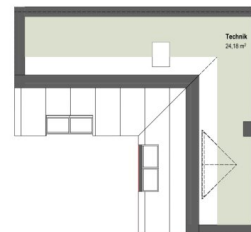
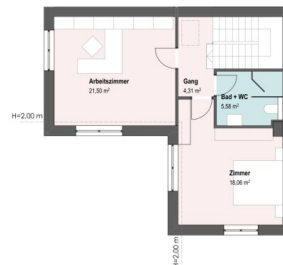
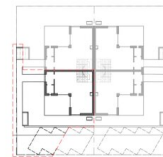
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**VERKAUFSPLAN**

Mozartgasse 25, Haus 1	
Grundfläche	143,71 m <sup>2</sup>
WVF	143,71 m <sup>2</sup>
Feuertürme	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



## VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



MG 25, Haus 1

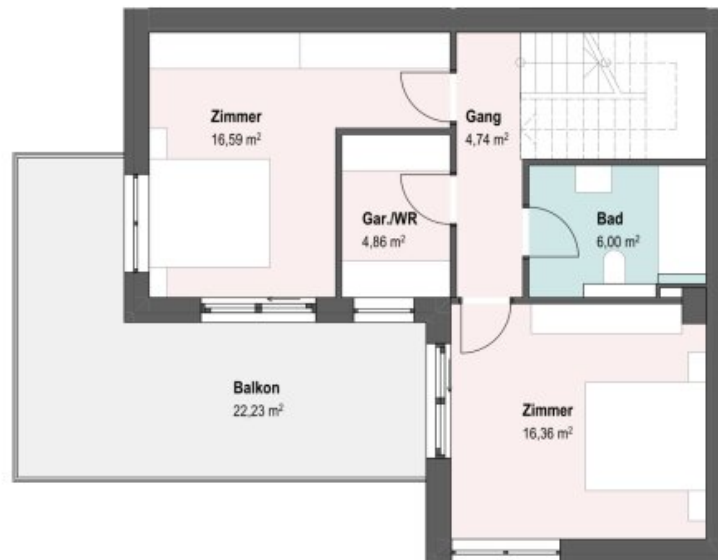
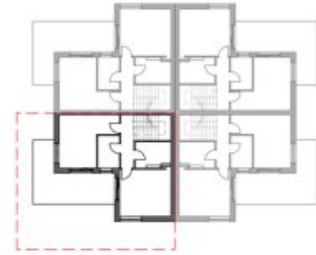
Erdgeschoss



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

## VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



MG 25, Haus 1

Obergeschoss

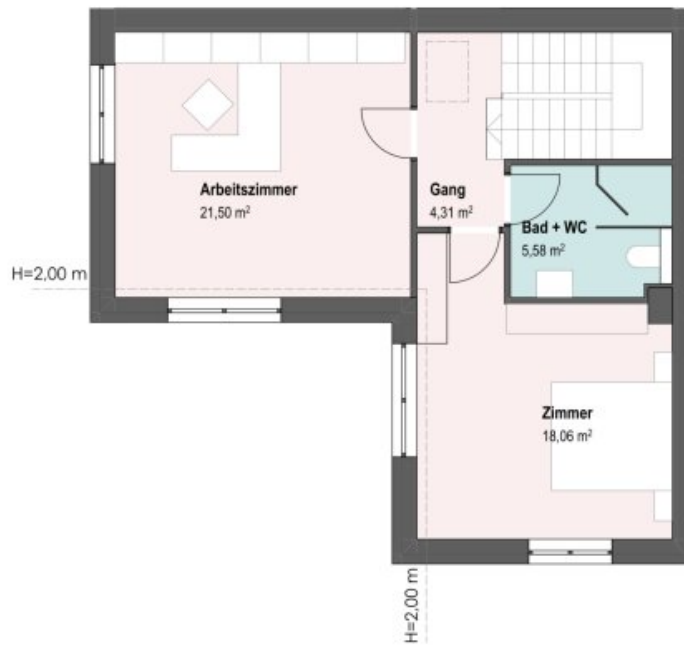
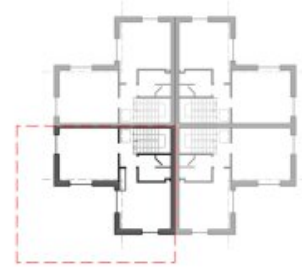


Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



MG 25, Haus 1

Dachgeschoss

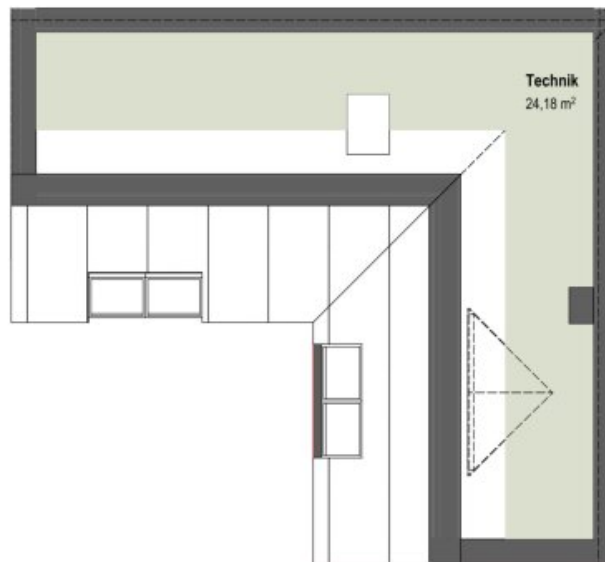
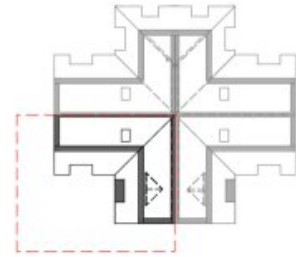


Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen vorbehalten.



## VERKAUFSPLAN

Mozartgasse 25, Haus 1	
Wohnräume	149,71 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>149,71 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume	24,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Balkon	22,23 m <sup>2</sup>
Garten	57,22 m <sup>2</sup>



MG 25, Haus 1

Dach



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Koteänderungen 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 m<sup>2</sup> große Balkon auf dem Sie die Natur genießen können.

### Dachgeschoß

Hier befinden sich ebenfalls zwei großzügige Zimmer mit 21m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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