

**SINGLE TERRASSEN-WOHNUNG im 1. DG \* ERSTBEZUG \*  
in ESSLING & NATUR**



Top 6 mit Terrasse im 1. DG (KI-generiert)

**Objektnummer: 203**

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,  
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eßlinger Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	167.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

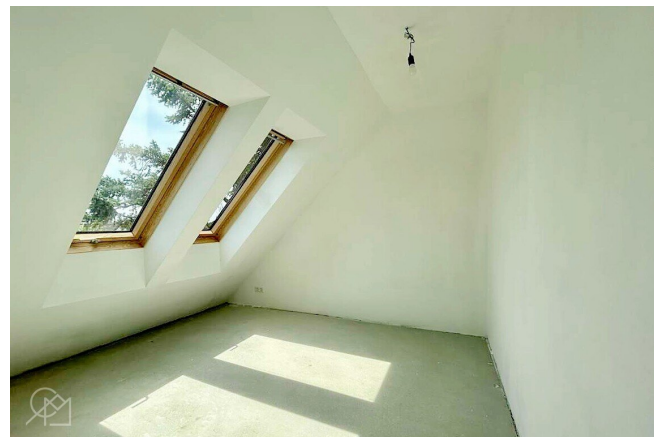
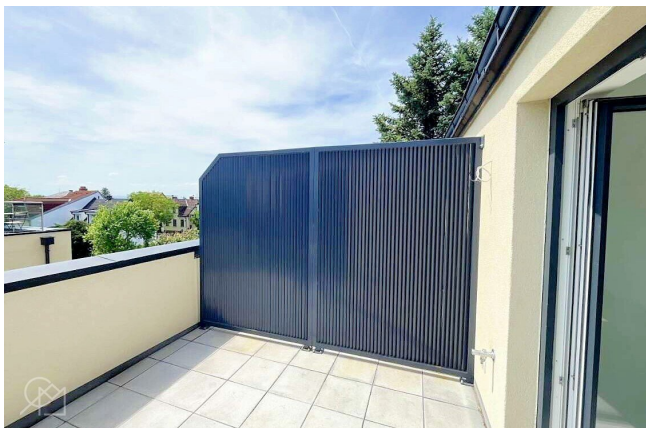
## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Mach**

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11







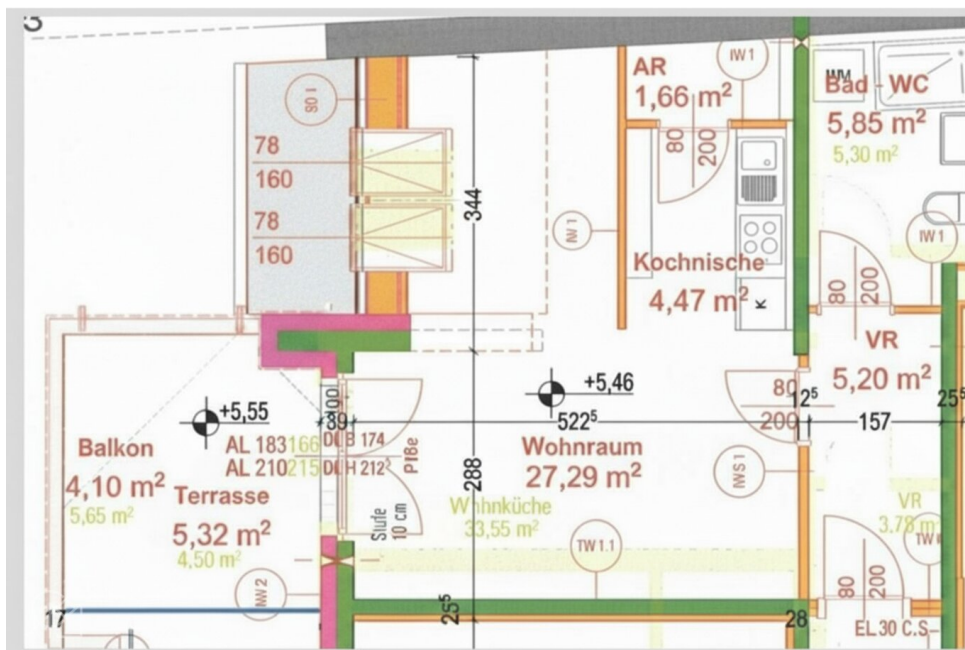








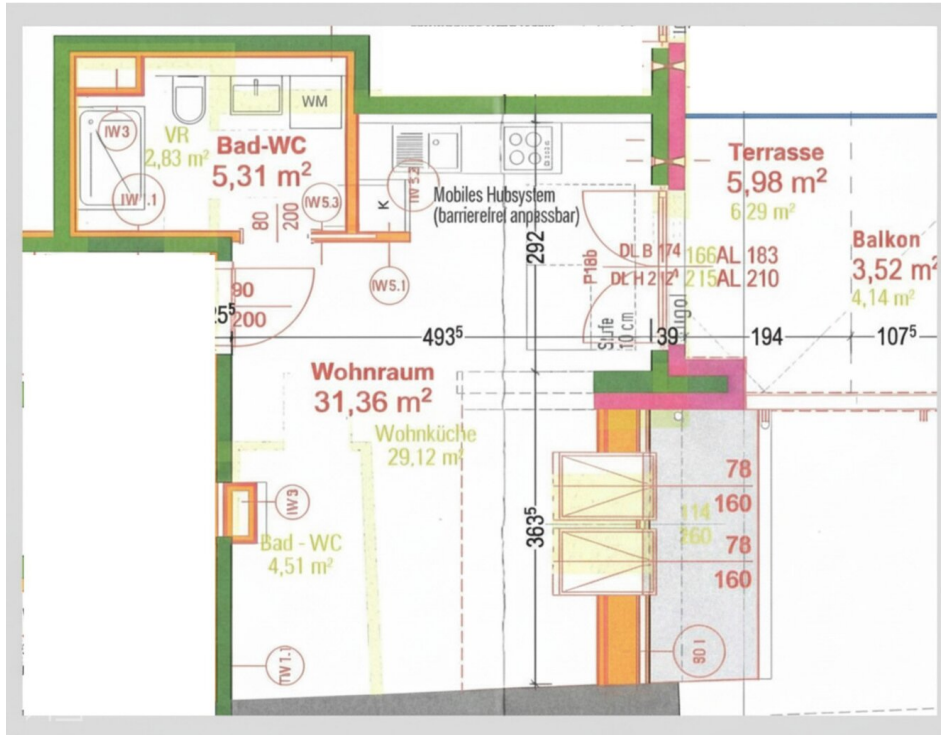




**TOP 7**  
**1-Zimmer Wohnung**  
**mit Terrasse/Balkon**

Lage:	<b>1. DG</b>
WNFL	<b>44,47 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	5,32 m <sup>2</sup>
Balkon	4,10 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,48 m <sup>2</sup>

<u>Aufteilung:</u>	
1 Wohnraum	27,29 m <sup>2</sup>
Kochnische	4,47 m <sup>2</sup>
Bad/WC (1 Raum)	5,85 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,66 m <sup>2</sup>



## TOP 9

### 1-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse

Lage: **1. DG**

WNFL **36,67 m<sup>2</sup>**

Balkon **3,52 m<sup>2</sup>**

Terrasse **5,99 m<sup>2</sup>**

Kellerraum **3,73 m<sup>2</sup>**

#### Raumaufteilung:

Wohnküche **31,36 m<sup>2</sup>**

Bad/WC **5,31 m<sup>2</sup>**











**NORD - ANSICHT**



**SÜD - ANSICHT**





## Objektbeschreibung

### **Cooler 1-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse in Neubau-Objekt in aufstrebender Wohngegend in Eßling bei Nationalpark Donauauen !**

**Belagsfertiger Top Wohnung im 1. DG im neu erbauten  
Mehrfamilien-Wohnhaus, Wohnfläche ca. 31 m2 mit lichtem Ambiente -  
perfekt geeignet als Vorsorgewohnung für Anleger sowie für Eigennutzung  
- vor letzter Ausstattung mit Bodenbelägen und Sanitäreinrichtung !!!**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer modernen Eigentums- oder Vorsorgewohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch einen herrlichen Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur in Ihre Wohnräume bringt.

Die ansprechende und **moderne 1-Zimmer Wohnung als belagsfertiger - mit Aufpreis schlüsselfertiger** - Eigentumswohnung befindet sich im erstem Dachgeschoß mit Balkon/Terrasse in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen.

Diese für **umweltbewusste Menschen optimale** Wohnung bieten **Wohnqualität in einer beliebter Wohngegend** mit guter Infrastruktur. **Urbanes Leben trifft hier auf eine entspannte Wohnatmosphäre** wie am Land - im Grünen beim Nationalpark Donauauen.

Die charmante Eigentumswohnung ist **nicht nur ideal für Eigennutzer, sondern auch eine hervorragende Investition** in die Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil eines modernen Wohnkonzepts in einer aufstrebenden und begehrten Gegend zu werden.

**JETZT** haben Sie noch die Möglichkeit, Ihre Wohnung beim Aussuchen von **Bodenbelägen, Fliesen, Badewanne, Waschbecken und WC für einen schlüsselfertigen AUFPREIS** sowie auch die Küche mitzugestalten!!!

#### **Beschreibung/Aufteilung/Kaufpreis**

TOP	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Preis in €

<b>Top 6</b>	<b>1.DG</b>	<b>1</b>	<b>~ 31 m1</b>	<b>~ 10 m2</b>	<b>167.000,-</b>
<b>Top 7</b>	<b>1.DG</b>	<b>1</b>	<b>~ 45 m2</b>	<b>~ 10 m2</b>	<b>232.000,-</b>
<b>Top 9</b>	<b>1.DG</b>	<b>1</b>	<b>~ 37 m2</b>	<b>~ 10 m2</b>	<b>195.000,-</b>

**KAUFPREIS: ab EUR 167.000,- belagsfertig, Aufpreis für schlüsselfertig**

Alle drei 1-Zimmer Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich, welcher das Wohnen besonders attraktiv macht.

Moderne Architektur mit offenen Balkonen und Terrassen verleihen dem Wohngebäude einen zeitgemäßen ästhetischen Charakter.

Die Wohnungen sind teilweise straßenseitig und teilweise hof-/gartenseitig ausgerichtet.

In den Wohnungen befindet sich das WC im Badezimmer, welches mit Dusche und Waschbecken ausgestattet wird.

In allen Wohnungen sind im Badezimmer Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Nassräume sind ohne Fenster mit mechanischer Entlüftung.

**Top 6 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

[tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen](#)

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 26,11 m2**

**Bad/WC 4,63 m2**

**Nutzfläche: 30,47 m2**

**Terrasse im 1.DG 5,36 m2 + Balkon 4,10 m2**

**Kellerraum im KG 3,48 m2**

**KAUFPREIS: € 167.000,-**

**WEITERE 1-Zimmer Wohnungen:**

**Top 7 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen**

**Aufteilung:**

**1 Wohnraum 27,29 m<sup>2</sup>**

**Kochnische 4,47 m<sup>2</sup>**

**Bad/WC 5,85 m<sup>2</sup>**

**Vorraum 5,20 m<sup>2</sup>**

**Abstellraum 1,66 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: 44,47 m<sup>2</sup>**

**Terrasse im 1.DG 5,32 m<sup>2</sup> + Balkon 4,10 m<sup>2</sup>**

**Kellerraum im KG 3,48 m<sup>2</sup>**

**KAUFPREIS: € 232.000,-**

**Top 9 1.DG Wohnung mit Terrasse-Balkon 1-Zimmer Wohnung**

**Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen**

**Aufteilung:**

**1 Wohnküche 31,36 m<sup>2</sup>**

**Bad/WC 5,31 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: 36,67 m<sup>2</sup>**

**Terrasse im 1.DG 5,99 m<sup>2</sup> + Balkon 3,52 m<sup>2</sup>**

**Kellerraum im KG 3,73 m<sup>2</sup>**

**KAUFPREIS: € 195.000,-**

**Ausstattung & Details**

- Wohnen & Anlageobjekt
- Neubau mit Erstbezug
- Wohneinheit mit 1-Zimmer
- Neubauobjekt mit insg. 10 Wohnungen
- Barrierefrei mit Lift
- Entschleunigte Wohngegend
- Sehr beliebte Stadtlage gleich neben Natur pur
- Belagsfertiger Kaufpreis
- Übergabe schlüsselfertig mit Aufpreis
- Moderne Ausstattung
- Hochwertige Kunststofffenster
- Böden Parkett, Fliesen in Nassräumen
- Heizung mit Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimavorbereitung

- Eigene Kellerabteile im KG
- Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder im EG
- Garagenplätze sind optional separat zu kaufen
- Gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung
- Grüne Oase Nationalpark Donauauen in unmittelbarer Umgebung
- Energieausweis vorhanden

**WICHTIG:** Aufgrund des neuen Wohnraumschaffungsgesetzes können Sie als Käufer jetzt von einer bis zu einem Kaufpreis von € 500.000 profitieren, was eine Ersparnis von 2,3 % der Kaufnebenkosten ausmacht. (Seit 1.4.2024 entfallen in Österreich die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechteeintragungsgebühren (1,2%) für private Käufe von Wohnimmobilien bis 500.000 €. Dieses Wohnraumschaffungsgesetz gilt nur bei Hauptwohnsitz und ist bis 30. Juni 2026 befristet. Der Freibetrag gilt bis 500.000 €; übersteigt der Kaufpreis 2 Mio. €, entfällt die Begünstigung komplett.)

## Lage & Infrastruktur

Das Wohnobjekt befindet sich in Eßling - direkt an der Grenze zu Niederösterreich zu Groß Enzersdorf, unweit der Stadler Furt, einem Badesee, wo das Landschaftsschutzgebiet Lobau Nature Reserve beginnt – mit der Donau und dem Nationalpark Donau-Auen.

Eßling steht für moderne Entwicklung, Wachstum und steter Verbesserung der Infrastruktur mit urban-ländlicher Identität als attraktiver und beliebter Wohnort in der Nähe der Donau in der Natur pur. Ein Naturjuwel bei der Großstadt inmitten der Natur zur Erholung vom Alltag - für Ausflüge, Spaziergehen und Radfahren, Badebereich im Sommer, Eisbaden und Eislaufen im Winter uvm.

Besuchen Sie die Badebucht am Stadler Furt Teich, Großenzersdorfer Arm Zugang zum Nationalpark Donauauen , Lobau; das Autokino Großenzersdorf sowie in unmittelbarer Nähe das Einkaufszentrum Marchfeldcenter Groß Enzersdorf, wo Sie alles für den täglichen Bedarf bekommen.

Die attraktive Lage in Wien Donaustadt bietet neben Grünraum auch eine perfekte Verkehrsanbindung in die Wiener Innenstadt.

Naturnahe Lage am Rande Wiens, in Wien Donaustadt, mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

**Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für eine tolle Vorsorge-Wohnung unmittelbar neben der grünen Oase Donauauen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

-----  
**Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.**

*Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap