HELLE BALKON-WOHNUNG im OG * ERSTBEZUG * in ESSLING & NATUR



Top 2 Balkon im OG (Deko KI-generiert)

Objektnummer: 202

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:	44,22 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	218.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



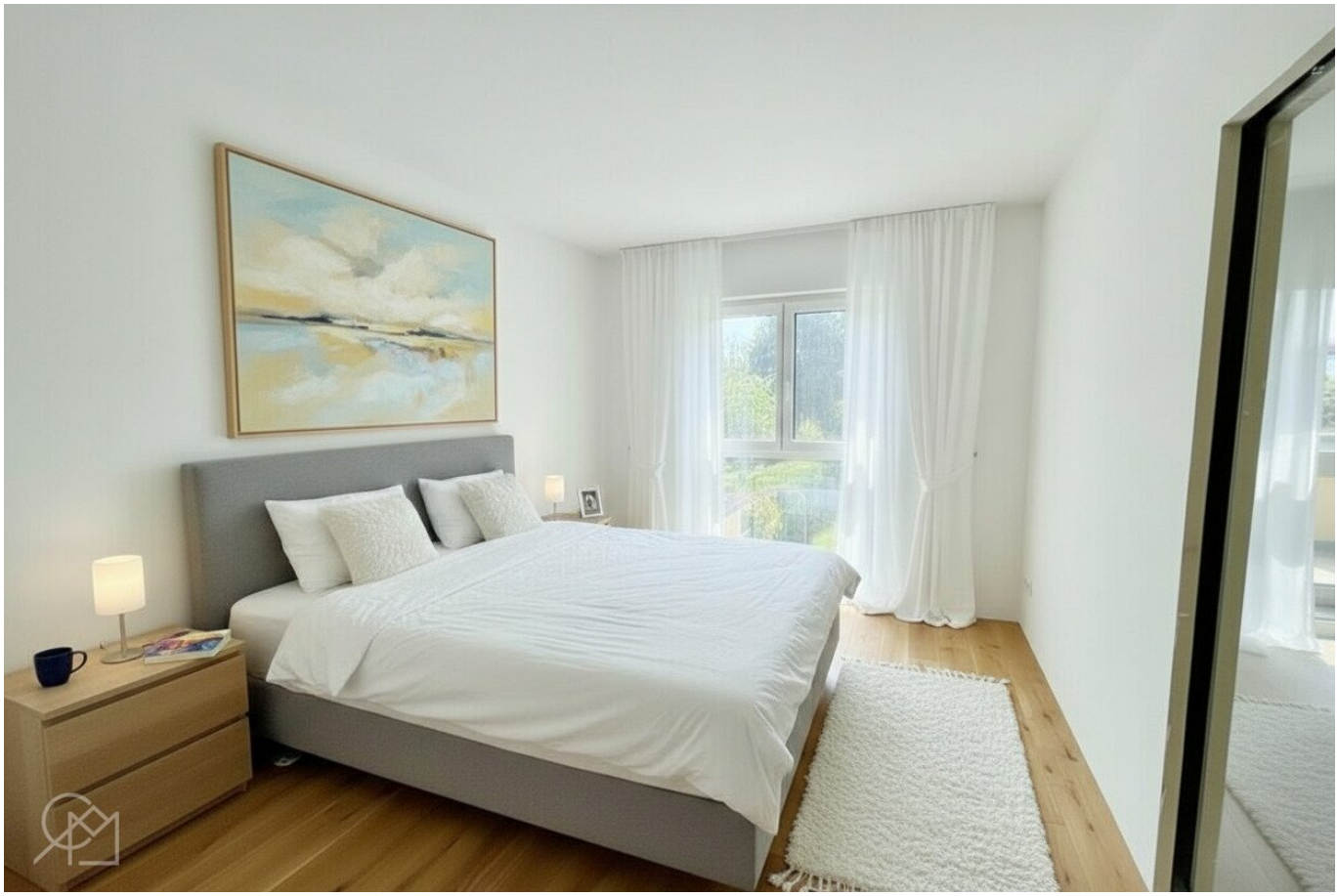
Kurt Mach

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien



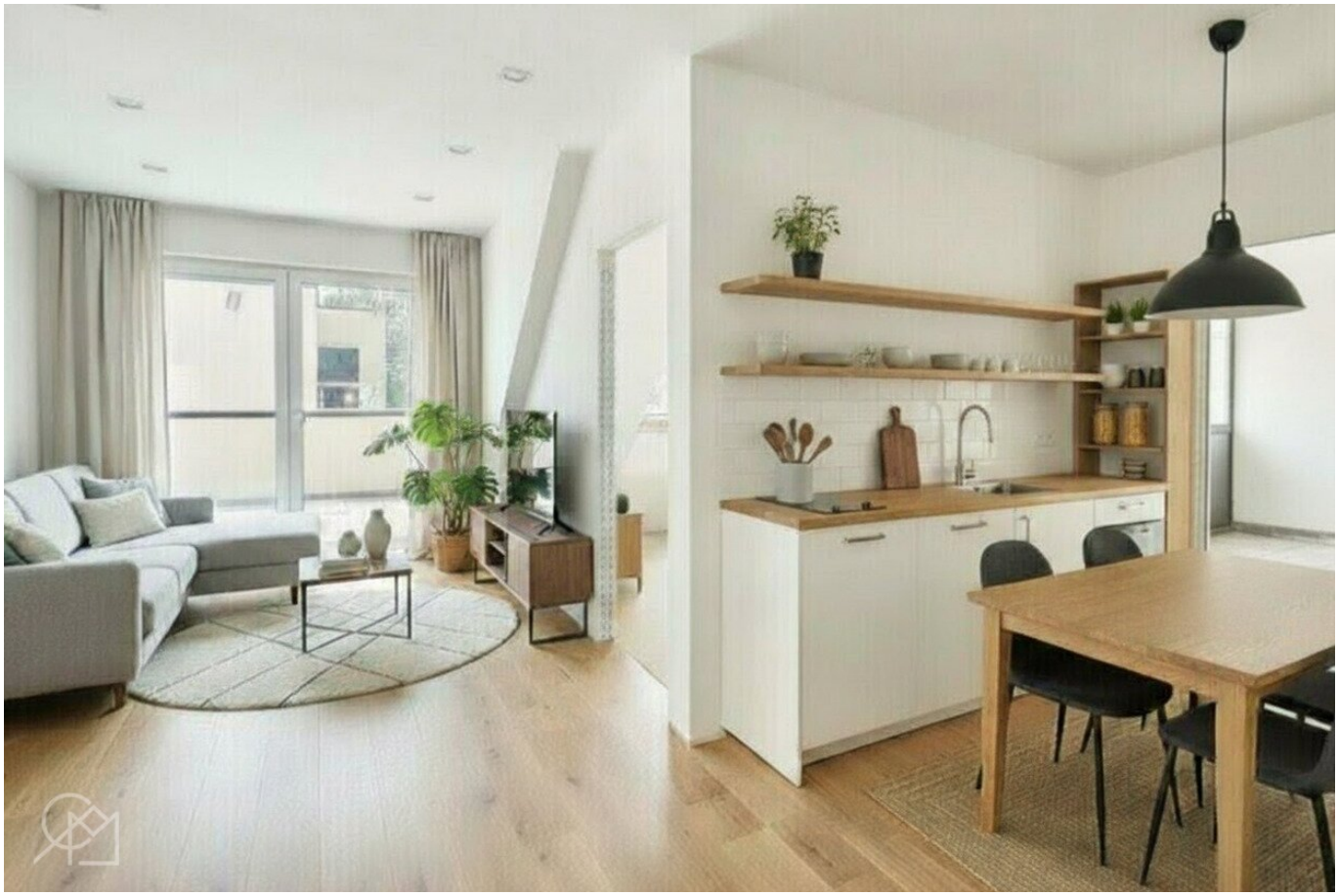








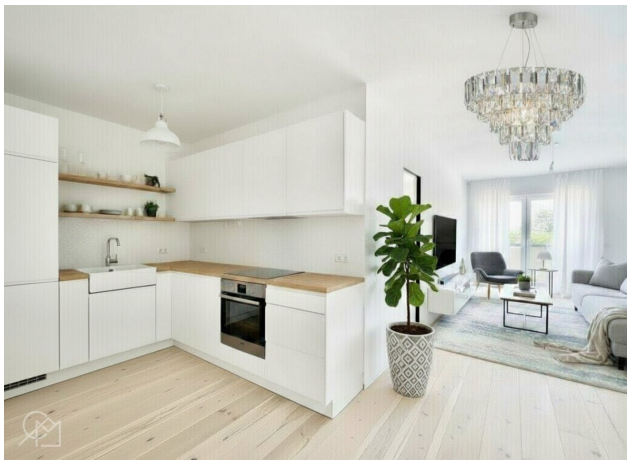








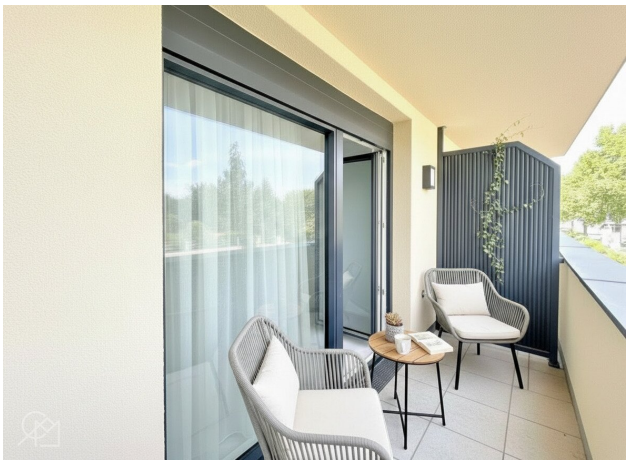




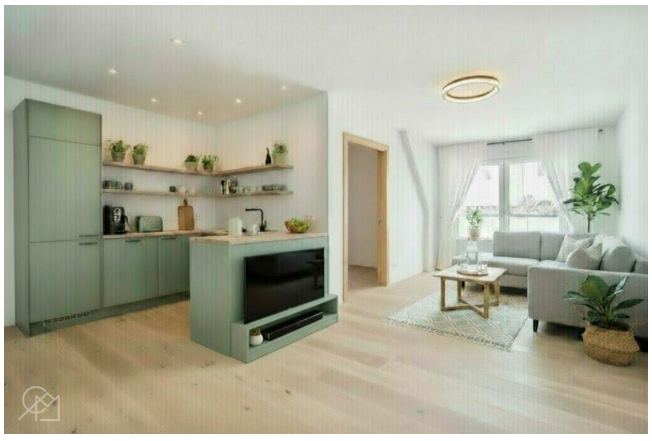
















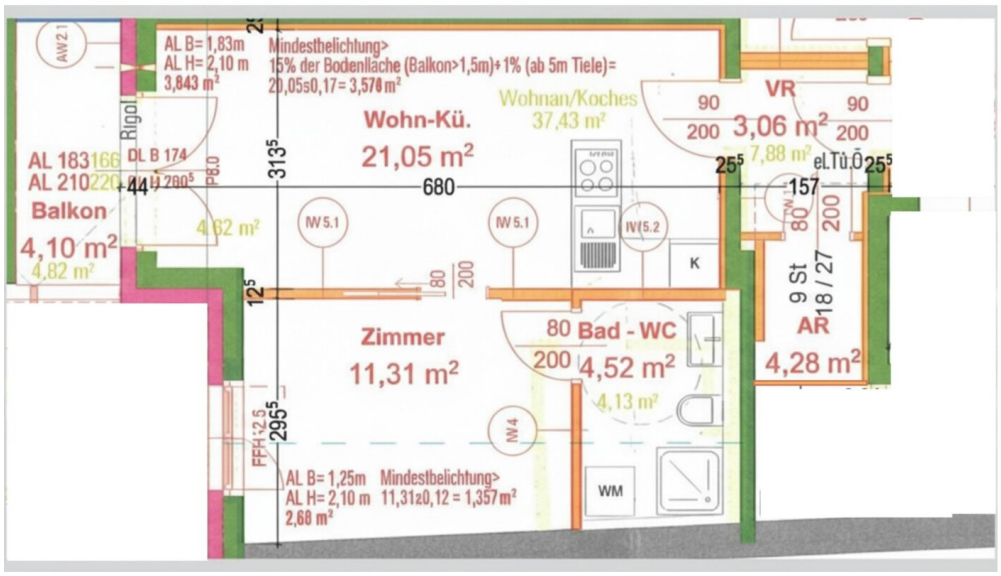










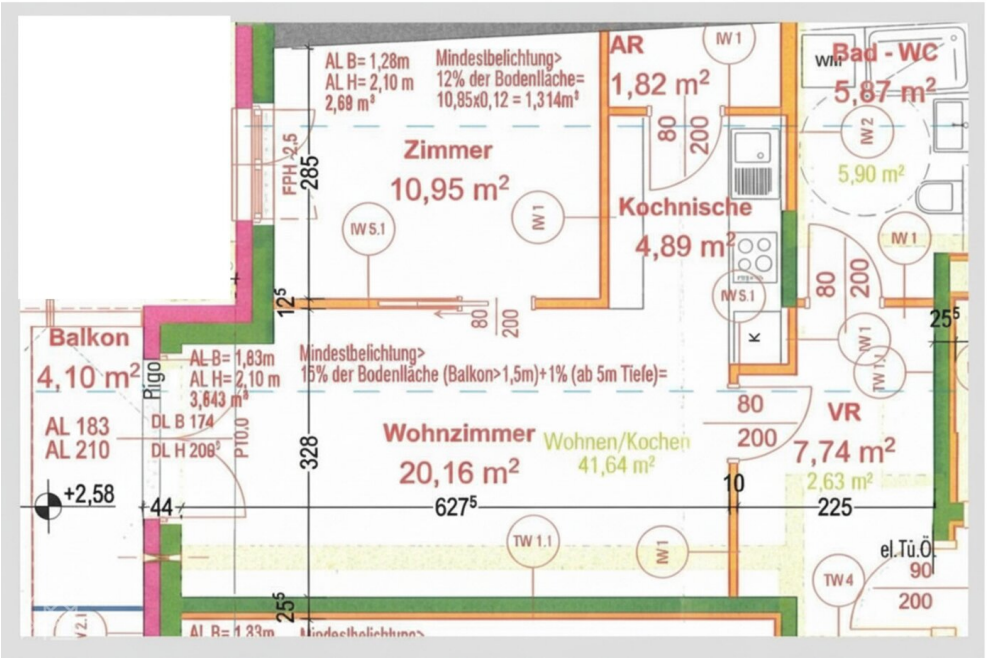


TOP 2
2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	**1. OG**
WNFL	**44,22 m²**
Balkon	4,10 m²
Kellerraum	3,58 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche	21,05 m²
Zimmer	11,31 m²
Bad/WC	4,52 m²
Vorraum	3,06 m²
Abstellraum	4,28 m²

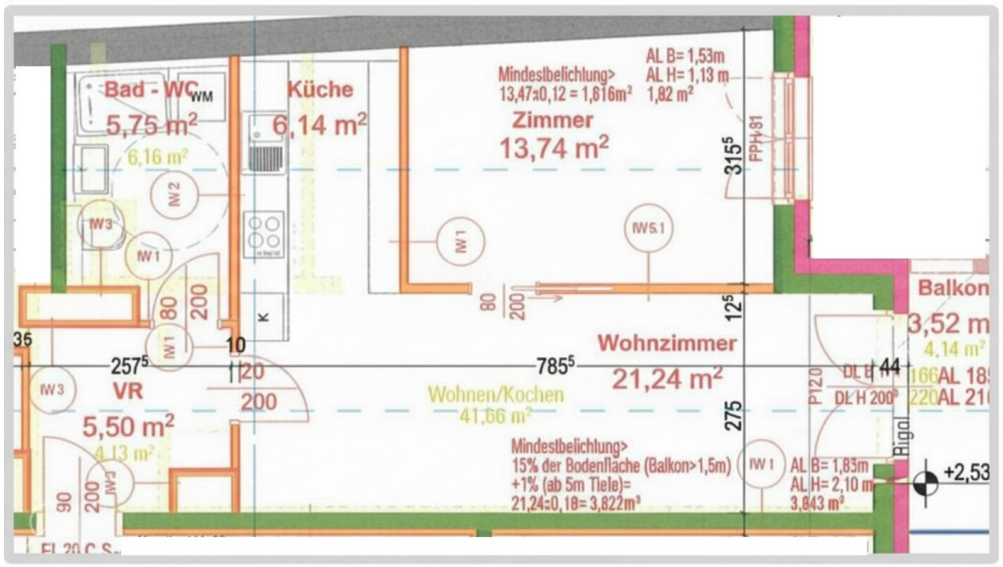


TOP 3
2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	**1. OG**
WNFL	**51,45 m²**
Balkon	4,10 m²
Kellerraum	3,34 m²

Raumaufteilung:

Wohnraum	20,16 m²
Kochnische	4,89 m²
Zimmer	10,95 m²
Bad/WC	5,87 m²
Vorraum	7,74 m²
Abstellraum	1,84 m²

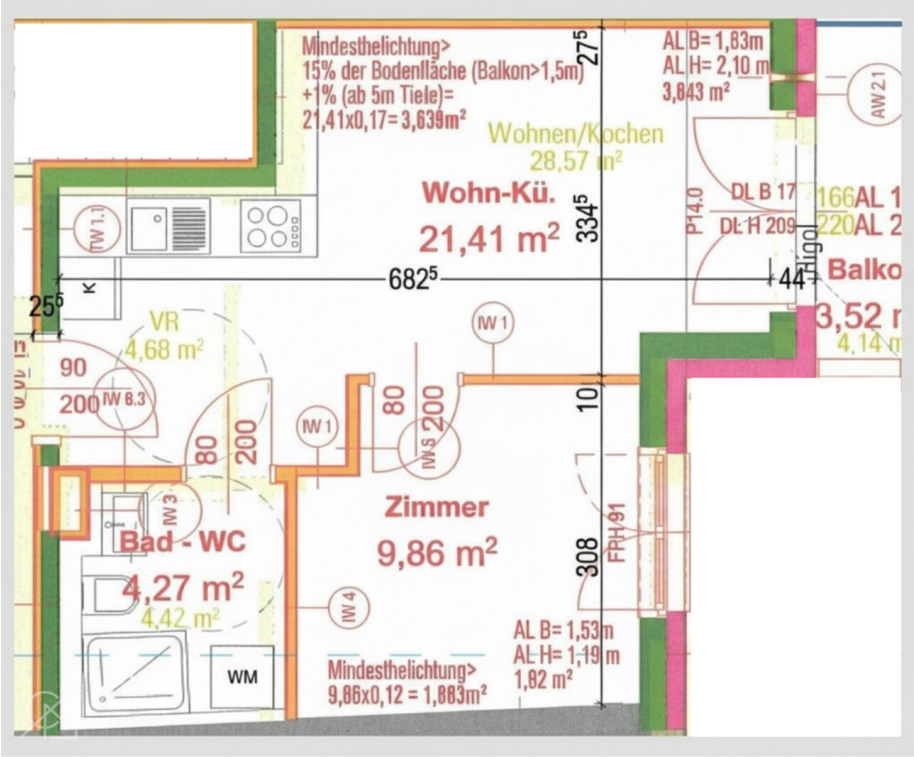


TOP 4
2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	**1. OG**
WNFL	**52,37 m²**
Balkon	3,52 m²
Kellerraum	3,34 m²

Raumaufteilung:

Wohnraum	21,24 m²
Küche	6,14 m²
Zimmer	13,74 m²
Bad/WC	5,75 m²
Vorraum	5,50 m²



TOP 5
2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage:	**1. OG**
WNFL	**35,54 m²**
Balkon	3,52 m²
Kellerraum	2,91 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche	21,41 m²
Zimmer	13,74 m²
Bad/WC	4,27 m²



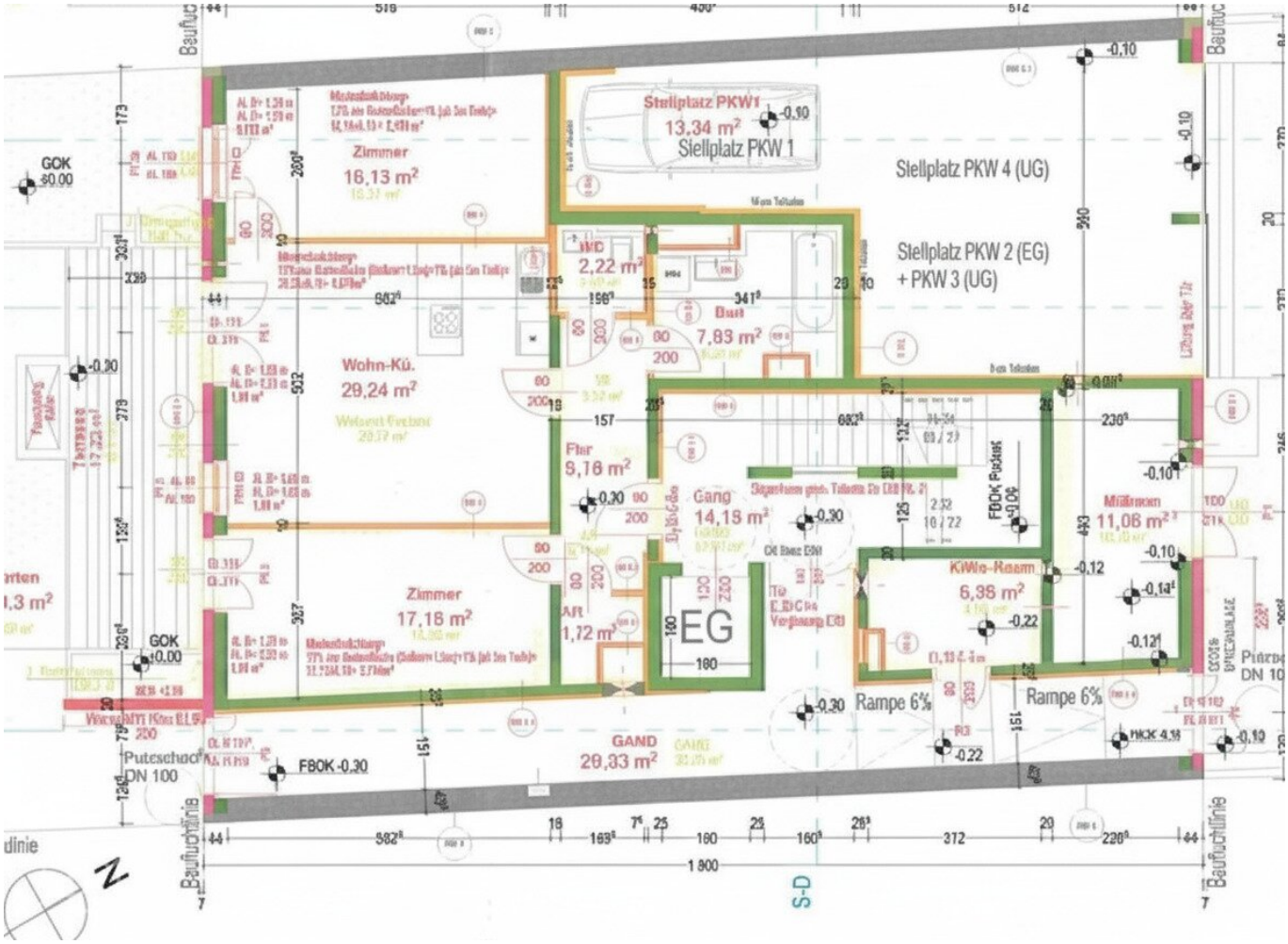
TOP 8

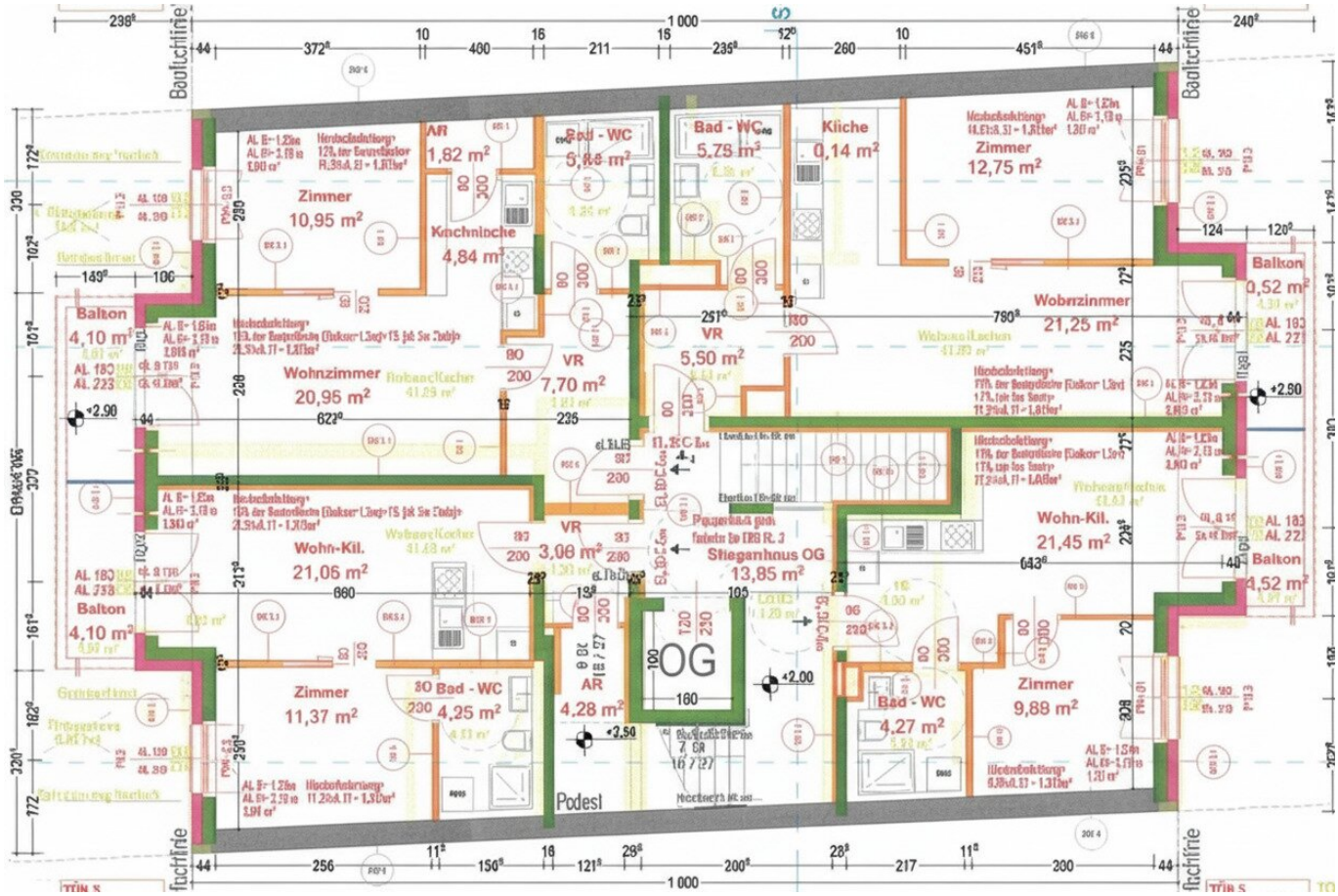
2-Zimmer Wohnung mit Balkon/Terrasse

Lage:	**1. DG**
WNFL	**46,68 m²**
Balkon	4,10 m²
Terrasse	5,95 m²
Kellerraum	3,48 m²

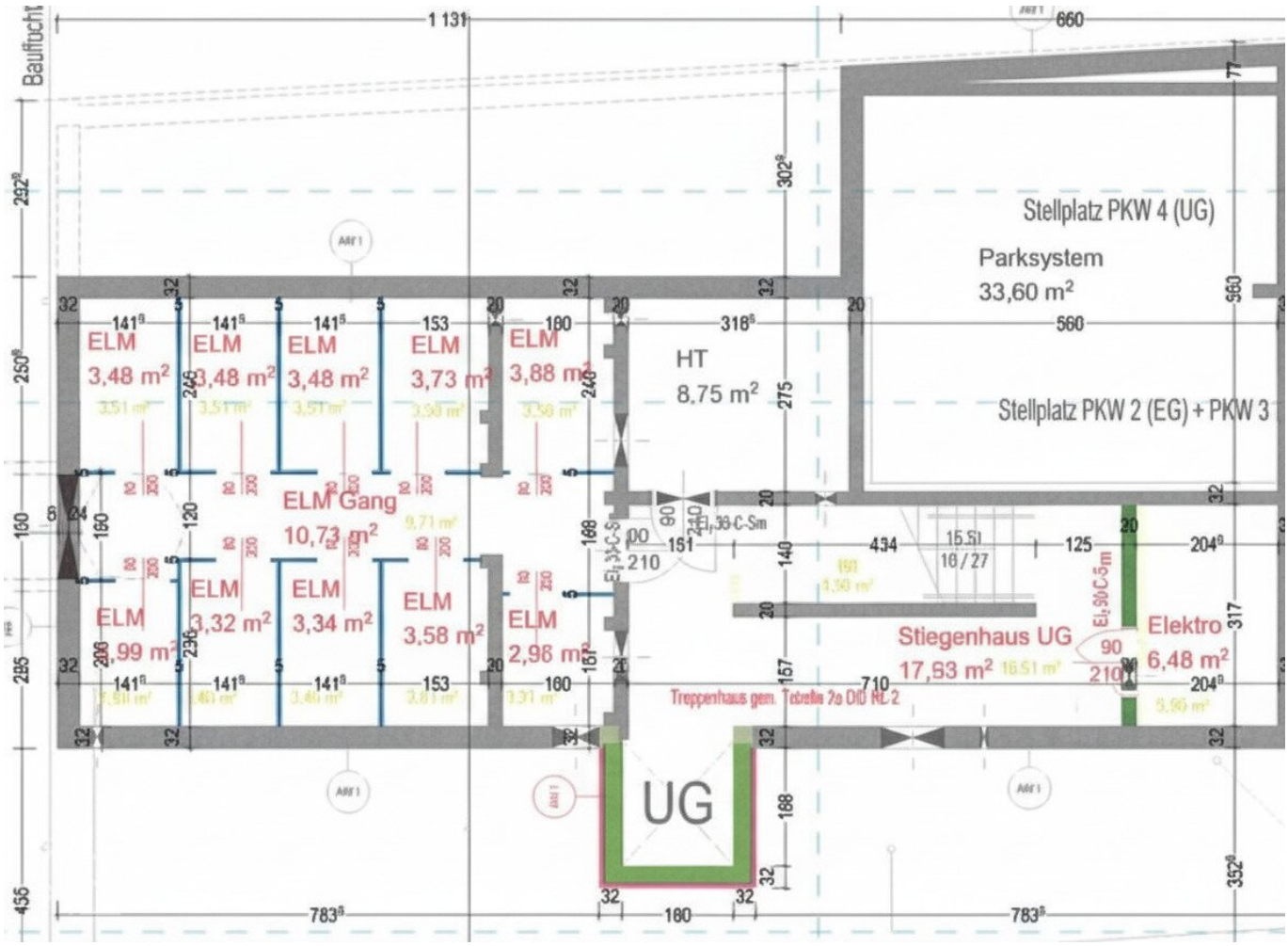
Raumaufteilung:

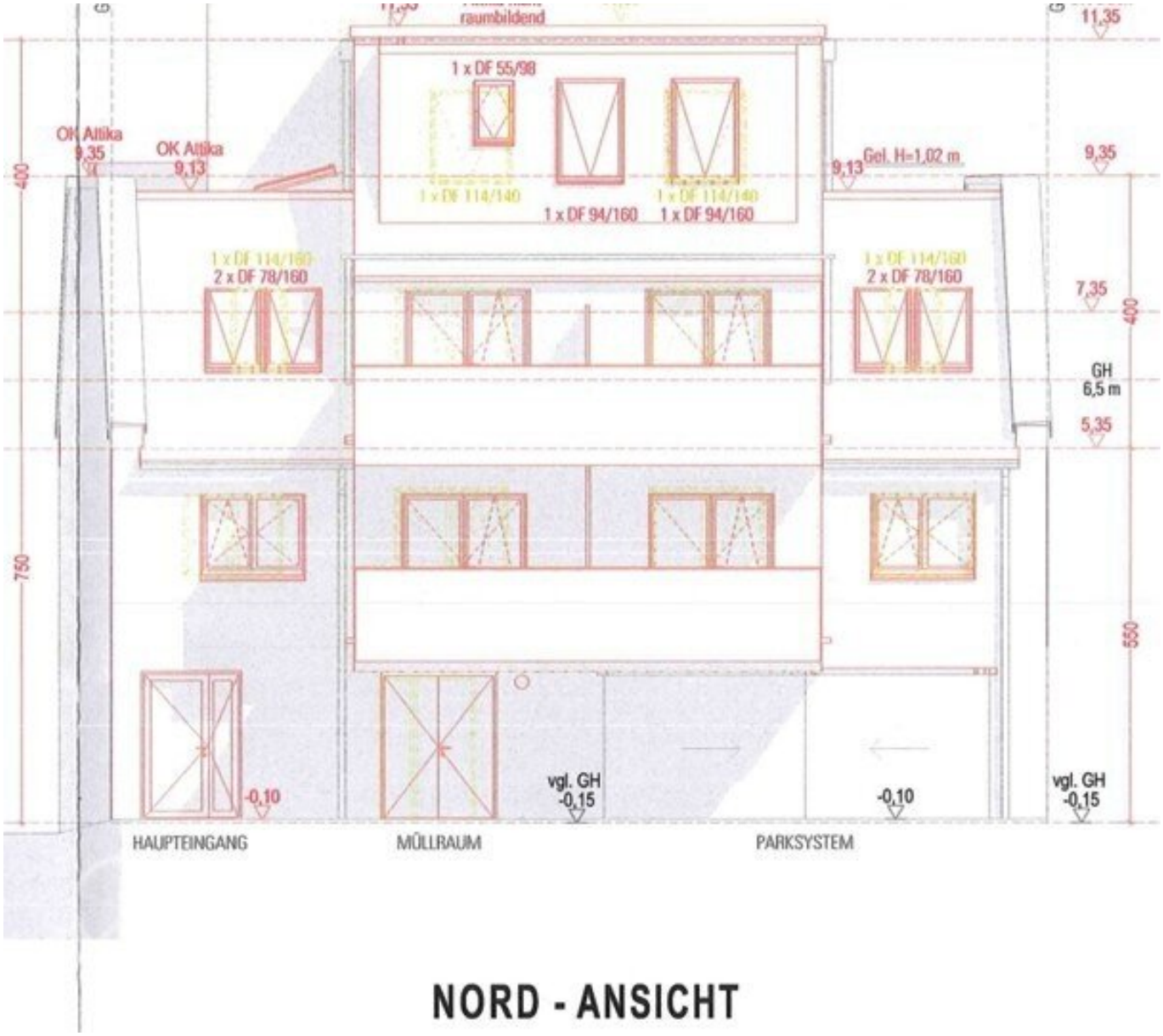
Wohnraum	16,51 m²
Küche	5,88 m²
Zimmer	12,38 m²
Bad/WC	5,72 m²
Vorraum	6,26 m²


Stellplatz PKW1
13,34 m²
Stellplatz PKW 1
Stellplatz PKW 4 (UG)
Stellplatz PKW 2 (EG)
+ PKW 3 (UG)
Zimmer
16,13 m²
WC
2,22 m²
Bad
7,83 m²
Wohn-Kü.
29,24 m²
Flur
9,16 m²
Gang
14,19 m²
Zimmer
17,18 m²
Abl.
1,72 m²
EG
Müllraum
11,08 m²
KWie-Raum
6,38 m²
GAND
29,33 m²
Rampe 6%
Rampe 6%
GOK
±0.00
GOK
±0.00
FBOK -0.30
Putzschacht
DN 100
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie
1 900
S-D
N


Zimmer
10,95 m²
AR
1,82 m²
Bad - WC
5,88 m²
Bad - WC
5,78 m²
Kliche
0,14 m²
Zimmer
12,75 m²
Balkon
4,10 m²
Wohnzimmer
20,96 m²
VR
7,70 m²
VR
5,50 m²
Wohnzimmer
21,25 m²
Balkon
0,52 m²
Wohn-Kil.
21,06 m²
VR
3,08 m²
Stiegenhaus OG
13,85 m²
Wohn-Kil.
21,45 m²
Balkon
4,10 m²
Balkon
4,52 m²
OG
Zimmer
11,37 m²
Bad - WC
4,25 m²
AR
4,28 m²
Bad - WC
4,27 m²
Zimmer
9,88 m²
Podest
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie
1 000
1 000


AR
1,68 m²
Bad - WC
5,85 m²
Bad - WC
5,73 m²
Küche
5,88 m²
Zimmer
12,21 m²
Kochnische
4,47 m²
VR
5,29 m²
Wohnzimmer
16,69 m²
Terrasse
5,95 m²
Balkon
3,52 m²
Balkon
4,10 m²
Terrasse
5,32 m²
Wohnraum
27,29 m²
VR
5,89 m²
Bad-WC
5,31 m²
Terrasse
5,95 m²
Balkon
3,52 m²
Terrasse
5,38 m²
Balkon
4,10 m²
Wohnraum
26,48 m²
GANG
11,95 m²
Wohnraum
31,26 m²
Bad - WC
4,63 m²
2,76 m²
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie

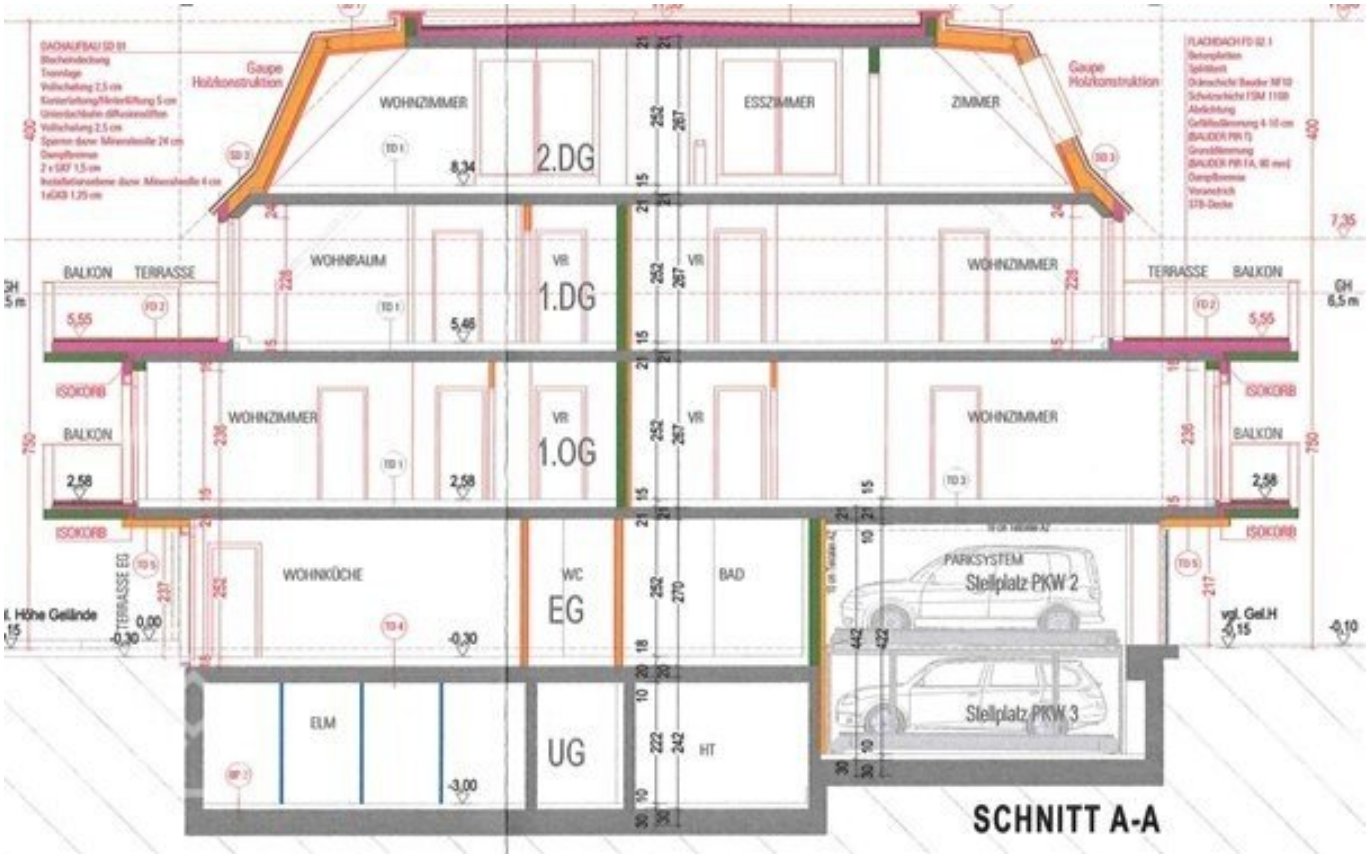

Baufluchtl
1 131
660
Stellplatz PKW 4 (UG)
Parksystem
33,60 m²
Stellplatz PKW 2 (EG) + PKW 3
ELM
3,48 m²
ELM
3,48 m²
ELM
3,48 m²
ELM
3,73 m²
ELM
3,88 m²
HT
8,75 m²
ELM Gang
10,73 m²
ELM
2,99 m²
ELM
3,32 m²
ELM
3,34 m²
ELM
3,58 m²
ELM
2,96 m²
Stiegenhaus UG
17,93 m²
Elektro
6,48 m²
Treppenhaus gem. Tetralle 2a DIN RL 2
UG

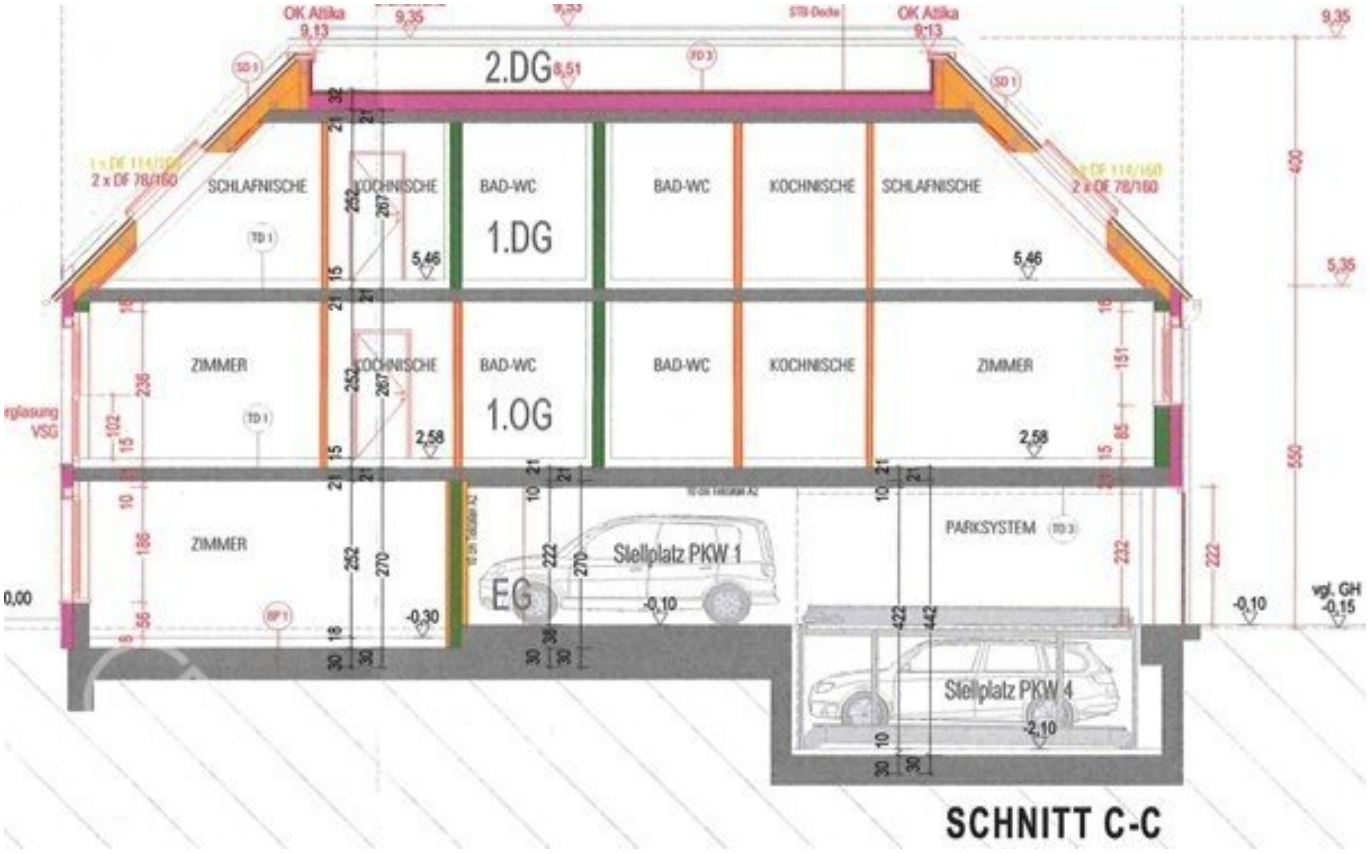


NORD - ANSICHT


OK Attika
9,35
Gel. H=1,02 m
OK Attika
9,13
1 x DF 114/140
2 x DF 78/140
1 x DF 114/140
2 x DF 78/140
Gel. H=1,02 m
9,13
9,35
1 x DF 114/160
2 x DF 78/160
1 x DF 114/160
2 x DF 78/160
400
GH
6,5 m
5,35
Floatglasung
VSG
Floatglasung
VSG
BALKON 678
MOK 2,00
550
0,00
-0,30
vgl. GH
-0,15
0,00
-0,30
vgl. GH
-0,15
2. Rettungsweg
2. Rettungsweg

SÜD - ANSICHT


Gaupe Holzkonstruktion
WOHNZIMMER
2.DG
ESSZIMMER
ZIMMER
Gaupe Holzkonstruktion
BALKON
TERRASSE
WOHNRAUM
1.DG
WOHNZIMMER
TERRASSE
BALKON
ISOKORB
WOHNZIMMER
1.OG
WOHNZIMMER
BALKON
ISOKORB
WOHNKÜCHE
WC
EG
BAD
PARKSYSTEM
Stellplatz PKW 2
Stellplatz PKW 3
ELM
UG
HT
SCHNITT A-A


OK Attika
9,13
9,35
OK Attika
9,13
9,35
2.DG
8,51
SCHLAFNISCHE
KOCHNISCHE
BAD-WC
BAD-WC
KOCHNISCHE
SCHLAFNISCHE
1.DG
5,46
5,46
ZIMMER
KOCHNISCHE
BAD-WC
BAD-WC
KOCHNISCHE
ZIMMER
1.OG
2,58
2,58
ZIMMER
EG
Stellplatz PKW 1
PARKSYSTEM
Stellplatz PKW 4
-0,10
-0,30
-0,10
-2,10
0,00
vgl. GH
-0,15
SCHNITT C-C

Objektbeschreibung

Traumhafte 2-Zimmer mit Balkon in Neubau-Objekt in aufstrebender Wohngegend in Eßling bei Nationalpark Donauauen !

Belagsfertige Top Wohnung im Obergeschoß im neu erbauten Mehrfamilien-Wohnhaus, Wohnfläche ca. 44 m2 mit lichtem Ambiente - perfekt geeignet als Vorsorgewohnung für Anleger sowie für Eigennutzung mit 2 Zimmer - 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 Wohnung als belagsfertige - mit Aufpreis schlüsselfertige** - Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoß mit Balkon in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen.

Diese **für umweltbewusste Menschen optimale** Wohnung bietet **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	Preis in €

Top 2	**OG**	**2**	**~ 44 m2**	**~ 4 m2**	**218.000,-**
Top 3	OG	2	~ 51 m2	~ 4 m2	252.000,-
Top 4	OG	2	~ 52 m2	~ 4 m2	256.000,-
Top 5	OG	2	~ 36 m2	~ 4 m2	176.000,-
Top 8	1.DG	2	~ 47 m2	~ 10 m2 u. Terrasse	242.000,-

Alle 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 2 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung

Tlw. Lage unter Flachdach

Aufteilung:

1 Wohnküche 21,05 m2

1 Zimmer 11,31 m2

Bad/WC 4,52 m2

Vorraum 3,06 m2

Abstellraum 4,28 m2

Nutzfläche: 44,22 m2

Balkon im OG 4,10 m2

Kellerraum im KG 3,58 m2

KAUFPREIS: € 218.000,- belagsfertig, Aufpreis für schlüsselfertig

WEITERE 2-Zimmer Wohnungen (im OG und im 1.DG)

Top 3 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung

Tlw. Lage unter Flachdach

Aufteilung:

1 Wohnraum 20,16 m2

Kochnische 4,89 m2

1 Zimmer 10,95 m2

Bad/WC 5,87 m2

Vorraum 7,74 m2

Abstellraum 1,84 m2

Nutzfläche: 51,45 m2

Balkon im OG 4,10 m2

Kellerraum im KG 3,34 m2

KAUFPREIS: € 252.000,-

Top 4 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung

Tlw. Lage unter Flachdach

Aufteilung:

1 Wohnraum 21,24 m2

Küche 6,14 m2

1 Zimmer 13,74 m2

Bad/WC 5,75 m2

Vorraum 5,50 m2

Nutzfläche: 52,37 m2

Balkon im OG 3,52 m2

Kellerraum im KG 3,34 m2

KAUFPREIS: € 256.000,-

Top 5 OG Wohnung mit Balkon 2-Zimmer Wohnung

Tlw. Lage unter Flachdach

Aufteilung:

1 Wohnküche 21,41 m2

1 Zimmer 13,74 m2

Bad/WC 4,27 m2

Nutzfläche: 35,54 m2

Balkon im OG 3,52 m2

Kellerraum im KG 2,91 m2

KAUFPREIS: € 176.000,-

Top 8 1.DG Wohnung mit Terrasse/Balkon 2-Zimmer Wohnung

Tlw. Lage unter Flachdach, tlw. mit Dachschrägen

Aufteilung:

1 Wohnraum 16,51 m2

Küche 5,88 m2

1 Zimmer 12,31 m2

Bad/WC 5,72 m2

Vorraum 6,26 m2

Nutzfläche: 46,68 m2

Terrasse im 1.DG 5,95 m2 + Balkon 3,52 m2

Kellerraum im KG 3,48 m2

KAUFPREIS: € 242.000,-

Ausstattung & Details

- Wohnen & Anlageobjekt
- Neubau mit Erstbezug
- Wohneinheiten mit 2-Zimmer
- Wohnungen im OG und 1.DG mit Balkon und Terrassen
- 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 im 1.DG
- 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 Pfandrechtseintragungsgebühren (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, Spazierengehen 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