ATTRAKTIVE GARTENWOHNUNG ** ERSTBEZUG ** in ESSLING & NATUR



Objektnummer: 204

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eßlinger Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,07 m²
Keller:	2,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	447.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

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



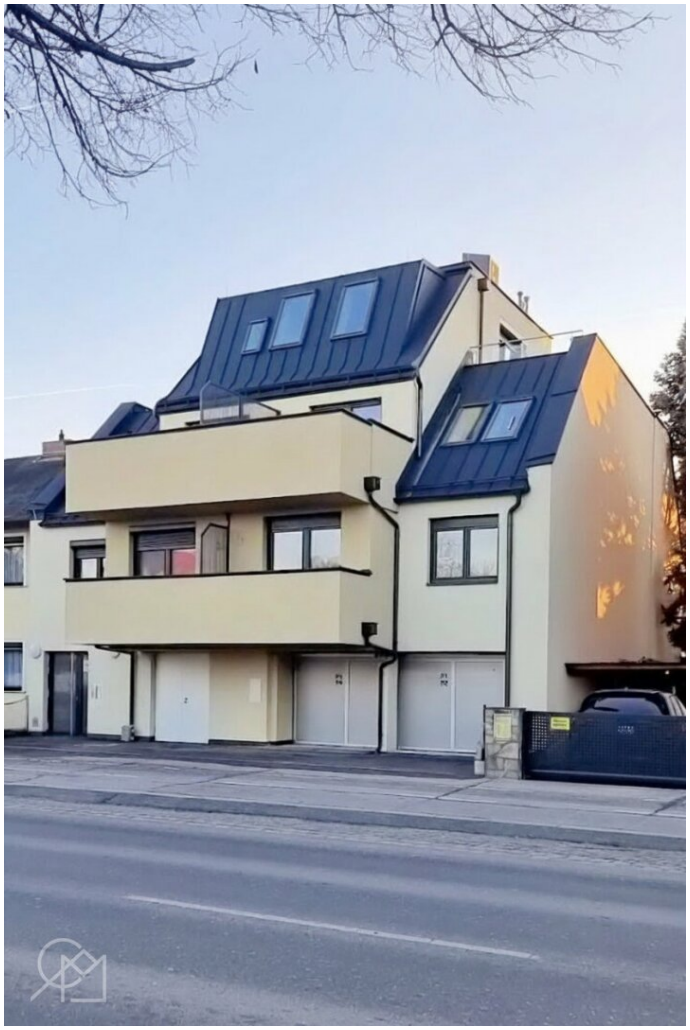








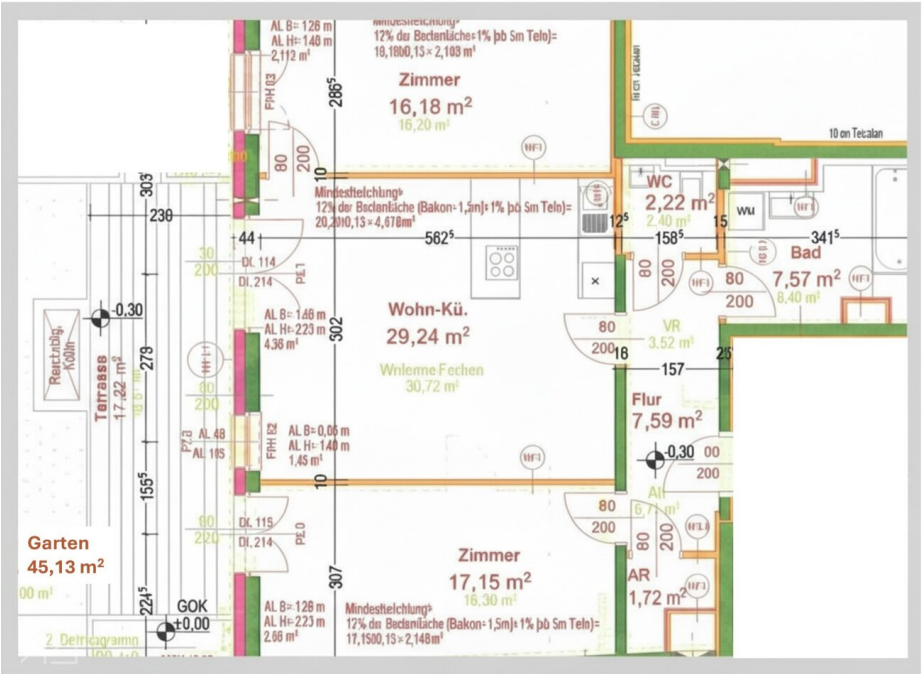












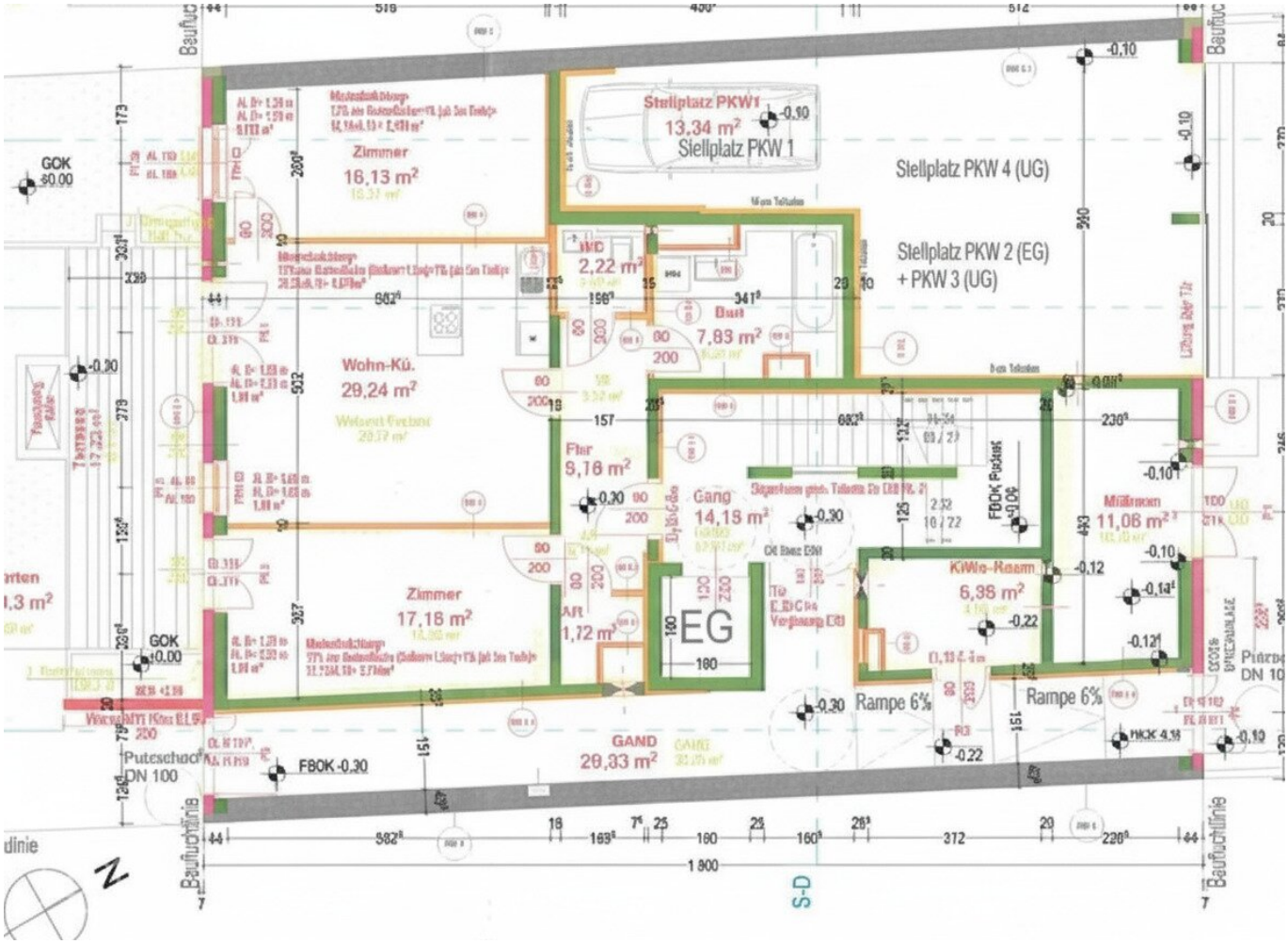
TOP 1

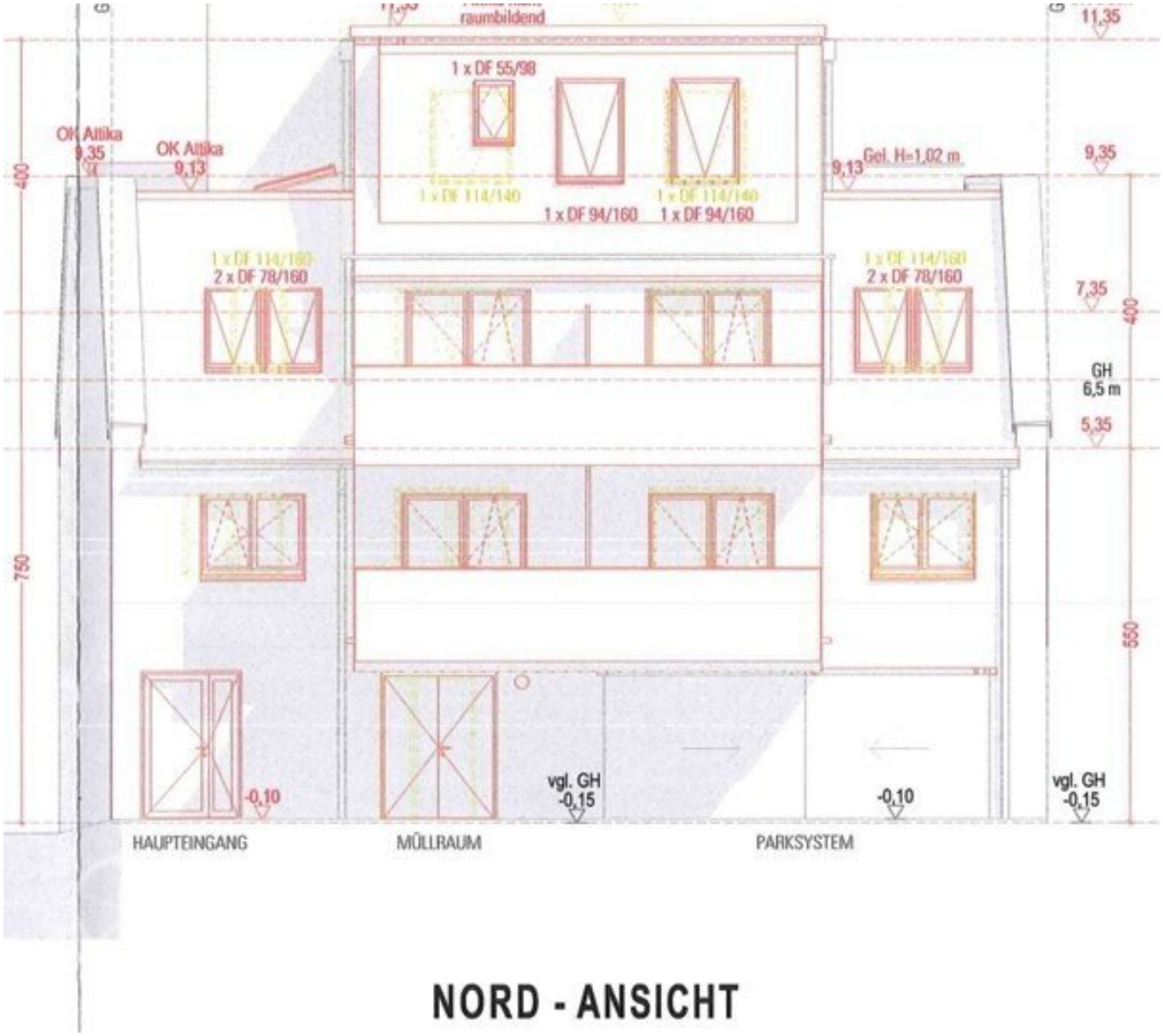
3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Eigengarten

Lage:	**EG**
WNFL	**81,67 m²**
Terrasse	17,28 m²
Eigengarten	45,07 m²
Kellerraum	2,97 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche	29,24 m²
Zimmer 1	17,15 m²
Zimmer 2	16,18 m²
Bad	7,57 m²
WC	2,22 m²
Vorzimmer	7,59 m²
Abstellraum	2,05 m²

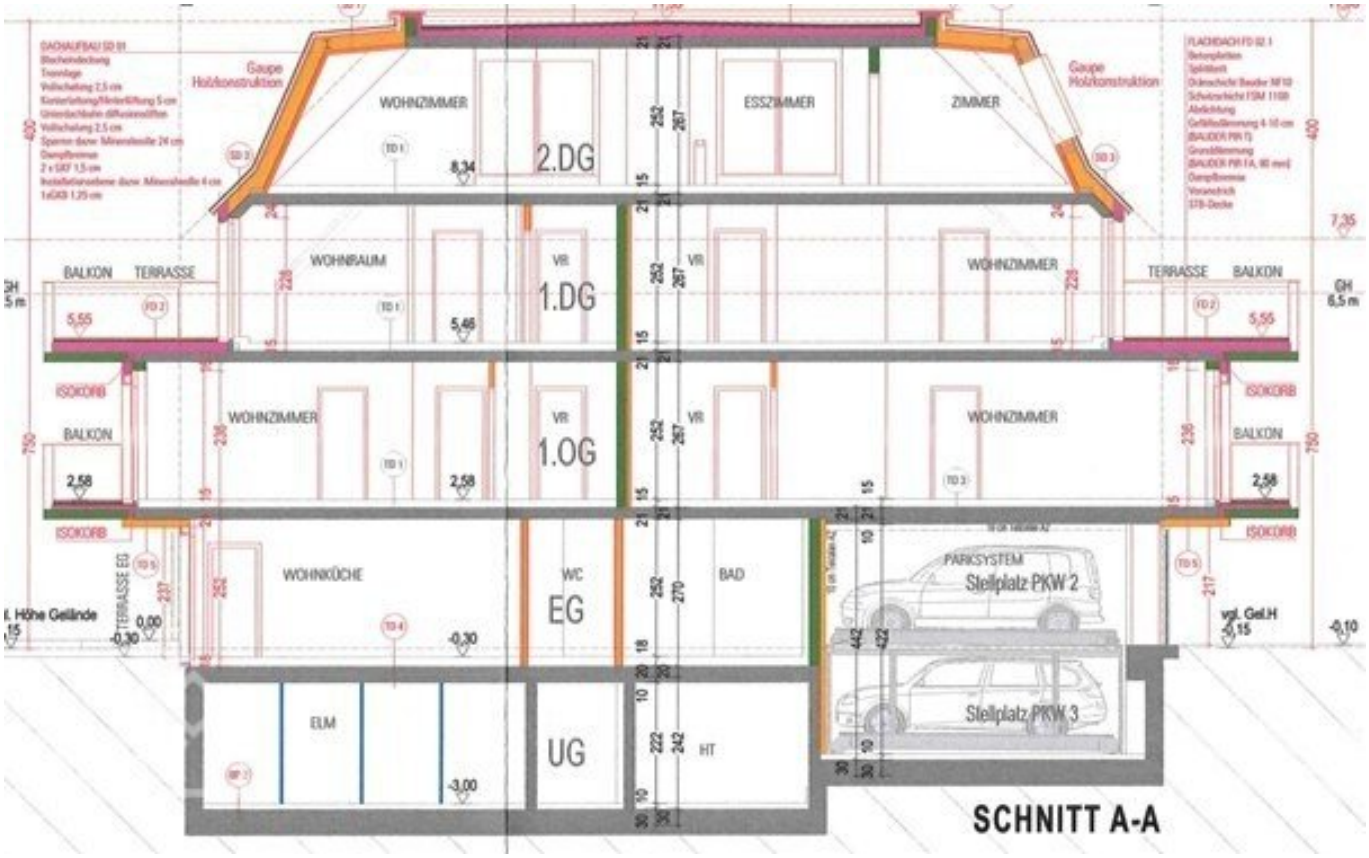

Stellplatz PKW1
13,34 m²
Stellplatz PKW 1
Stellplatz PKW 4 (UG)
Stellplatz PKW 2 (EG)
+ PKW 3 (UG)
Zimmer
16,13 m²
WC
2,22 m²
Bad
7,83 m²
Wohn-Kü.
29,24 m²
Flur
9,16 m²
Gang
14,19 m²
Zimmer
17,18 m²
Abl.
1,72 m²
EG
Müllraum
11,08 m²
KWie-Raum
6,38 m²
GAND
29,33 m²
Rampe 6%
Rampe 6%
GOK
±0.00
GOK
±0.00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



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

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Terrasse und großem Eigengarten in Neubauprojekt in beliebter Wohngegend in Eßling bei Großenzersdorf und Nationalpark Donauauen !

Belagsfertige Garten-Neubauwohnung in Mehrfamilien-Wohnhaus mit 82 m2 Wohnfläche plus Terrasse und 45 m2 eigenem Garten - perfekt geeignet für Anleger und Eigennutzung für Pärchen oder Familien - erhält noch den letzten Schliff mit Bodenbelägen und Sanitärobjekten, welche Sie JETZT noch aussuchen können !!!

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer modernen Gartenwohnung, 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 Traumwohnung als belagsfertige mit Aufpreis schlüsselfertige** Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoß mit Terrasse und einem Eigengarten in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen.

Diese **für umweltbewusste Menschen** optimale Wohnung mit **barrierefreiem Zugang und nur gartenseitiger Ausrichtung** bietet absolute **Wohnqualität** in einer **beliebten Wohngegend** mit guter Infrastruktur.

Urbanes Leben trifft hier auf eine entspannte Wohnatmosphäre wie am Land - im Grünen beim Nationalpark Donauauen.

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

Diese 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.

Beschreibung/Aufteilung

Diese barrierefreie 3-Zimmer Wohnungen verfügt mit Terrasse und Eigengarten über einen eigenen Außenbereich, welcher das Wohnen besonders attraktiv macht.

Dem neu errichteten Wohngebäude verleihen die moderne Architektur mit offenen Balkonen und Terrassen einen zeitgemäßen Charakter.

Diese Wohnung im Neubauobjekt ist komplett hof-/gartenseitig ausgerichtet.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken sowie mit getrenntem WC mit Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und im Wohnzimmer alle Küchenanschlüsse vorhanden. Nassräume sind ohne Fenster mit mechanischer Entlüftung.

Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteile zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels Fußbodenheizung, betrieben durch eine Luft-Wärmepumpe.

Sie können mit dem Lift ins KG fahren.

In der Tiefgarage stehen drei Stapelparkerplätze zum Kauf zur Verfügung, die bequemes Parken ermöglichen.

Top 1 - GARTEN-Wohnung mit Terrasse: 3-Zimmer Wohnung im EG

mit anschließendem, zugeordneten Garten

Aufteilung:

Wohnküche	29,24 m2
Zimmer	17,15 m2
Zimmer	16,18 m2
Bad	7,57 m2
WC	2,22 m2
Vorraum	7,59 m2
Abstellraum	1,72 m2
Wohnnutzfläche:	**81,67 m2**

Terrasse im EG 17,28 m2

Eigengarten im EG 45,07 m2

Kellerraum im KG 2,97 m2

Ausstattung & Details

- Wohnen & Anlageobjekt
- Neubau mit Erstbezug
- Barrierefreie Eigentumswohnung mit 3 Zimmer
- Garten-Wohnung im EG mit Terrasse und Eigengarten
- NUR gartenseitige Ausrichtung in Ruhelage
- Entschleunigte Wohngegend
- Sehr beliebte Stadtlage gleich neben Natur pur
- Kaufpreis mit belagsfertiger Ausstattung
- Aufpreis für schlüsselfertige Übergabe
- Gestaltungsmöglichkeit
- Moderne Ausstattung
- Böden mit Parkett, Fliesen in Nassräumen

- Bodenbeläge und Sanitärobjekt zum AUSSUCHEN
- Küche extra mit Aufpreis zum AUSSUCHEN
- Alle Küchenanschlüsse vorhanden
- Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner im Bad vorhanden
- Heizung mit Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Kunststofffenster
- Eigener Kellerabteil im KG
- Personenlift vorhanden
- Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder im EG
- Garagenstellplatz Kaufmöglichkeit
- 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

Die Eigentumswohnung befindet sich im neuen erbauten Wohnobjekt 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 dieser Gartenwohnung gleich neben der grünen Oase Donauauen bezaubern!

Ich freue mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen, Ihr neues Zuhause mit Garten 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