Provisionsfrei! 4 Zimmer mit Terrasse am Wiener Stadtrand in Essling



Objektnummer: 1939/162965

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

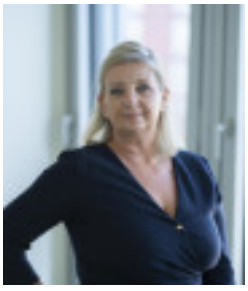
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,66 m²
Nutzfläche:	87,37 m²
Gesamtfläche:	87,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	418.800,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134
H +43 664 8509902



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



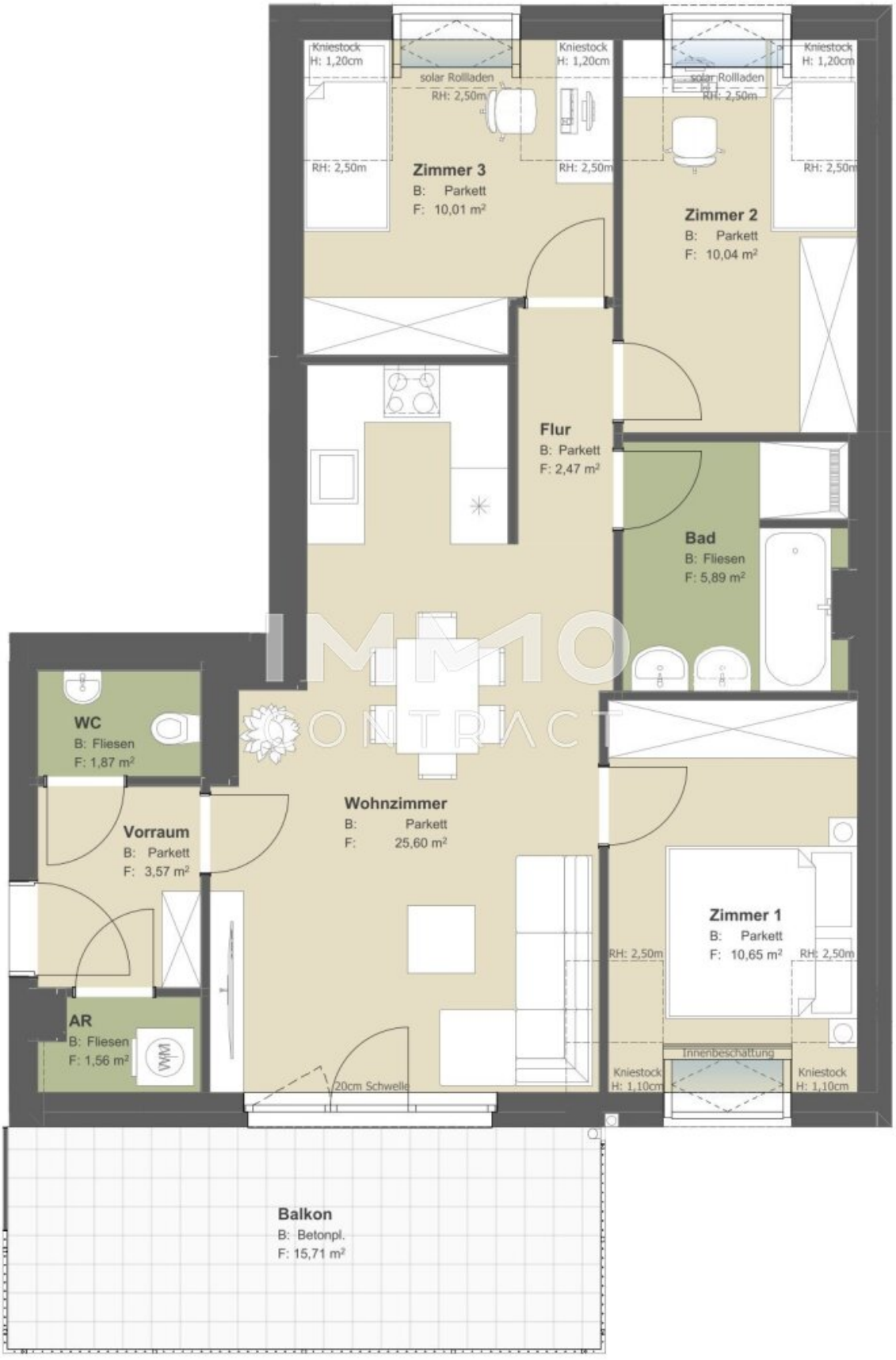











Kniestock
H: 1,20cm
solar Rollladen
RH: 2,50m
RH: 2,50m
Zimmer 3
B: Parkett
F: 10,01 m²
Kniestock
H: 1,20cm
RH: 2,50m
Zimmer 2
B: Parkett
F: 10,04 m²
Kniestock
H: 1,20cm
solar Rollladen
RH: 2,50m
RH: 2,50m
Flur
B: Parkett
F: 2,47 m²
Bad
B: Fliesen
F: 5,89 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,87 m²
Wohnzimmer
B: Parkett
F: 25,60 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 3,57 m²
Zimmer 1
B: Parkett
F: 10,65 m²
RH: 2,50m
RH: 2,50m
AR
B: Fliesen
F: 1,56 m²
WM
Innenbeschattung
Kniestock
H: 1,10cm
Kniestock
H: 1,10cm
20cm Schwelle
Balkon
B: Betonpl.
F: 15,71 m²

Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Lage entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit nur neun Einheiten – ein echtes Refugium für alle, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und zeitgemäßes Wohnen legen. Die überschaubare Größe sorgt für eine angenehme, fast private Atmosphäre und hebt sich bewusst von großen Wohnprojekten ab. Die Architektur überzeugt durch klare Linien, durchdachte Grundrisse und eine stilvolle, zeitlose Gestaltung. Hochwertige Materialien und eine moderne, ansprechende Ausstattung schaffen ein Wohngefühl auf gehobenem Niveau – elegant, komfortabel und langlebig. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Jede Einheit bietet attraktive Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone – ideal zum Entspannen und Genießen. Auch in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt das Projekt Maßstäbe: Eine Photovoltaikanlage sowie eine moderne Wärmepumpe gewährleisten eine umweltfreundliche und zukunftssichere Energieversorgung.

Dieses Wohnprojekt vereint exklusives Wohnen, hochwertige Ausführung und nachhaltige Technik – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Das Projekt im Überblick

- Nur insgesamt 9 Wohnungen
- 43 - 131 m², 2 - 6 Zimmer
- 5 Stellplätze
- Kellerabteile im Eigentum
- Jede Einheit verfügt über einen Garten, Terrasse oder Balkon

Ausstattungshighlights

- Feinsteinzeug

- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mitsprache bei den Grundrissen derzeit möglich
- Wärmepumpe und PV-Anlage

Lage

Das Neubauprojekt entsteht in der Habe-die-Ehre-Gasse in Essling. Die Lage ist sehr ruhig, eingebettet in eine kleine Gasse, und zugleich in unmittelbarer Nähe zu diversen Supermärkten sowie Geschäften des täglichen Bedarfs.

Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus, die überwiegend von Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen geprägt ist. Zudem bietet die Umgebung viel Grünraum, mit Nähe zu Feldern, der Lobau (Nationalpark Donau-Auen) sowie weiteren Naherholungsgebieten.

Die Wohnqualität ist hoch: familienfreundlich, verkehrsarm und mit einem eher „ländlichen“ Charakter innerhalb Wiens. Eine gute Infrastruktur ist ebenfalls gegeben, mit Nahversorgern, Schulen und Ärzten im weiteren Umkreis.

In der Nähe befinden sich mehrere Buslinien, darunter 24A, 25A und 26A, teilweise auch Nachtbusse (N-Linien). Diese sorgen für eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte wie Kagran bzw. Kagraner Platz (U1) sowie die Hausfeldstraße (U2).

Visualisierungen von ©pi83

Hier ist Platz zum Leben. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück dieser Immobilie – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zur einladenden Terrasse. Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende mit Freunden oder einfach ein Moment für sich – dieser Außenbereich erweitert Ihr Zuhause ins Grüne.

Die offene Küche integriert sich harmonisch in den Wohnraum – ideal für alle, die Kochen, Wohnen und Leben verbinden möchten.

Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum: Sie entscheiden.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight – ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bietet es Komfort für jeden Anspruch. Das separate WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot funktional ab.

Highlights auf einen Blick:

4 helle, gut geschnittene Zimmer

Geräumiger Wohn-/Essbereich mit Terrasse

Moderne, offene Küche

Badezimmer mit Wanne & Dusche

Separates WC

Abstellraum mit WM-Anschluss

Energieeffizienter Neubau mit Wärmepumpe & Photovoltaik-Anlage

In diesem Zuhause vereinen sich Wohngenuss, Komfort und Zukunftsfähigkeit – ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern leben werden.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap