

**Provisionsfrei! Hochwertige 4 Zimmer + 2 Bäder +  
Terrasse im 2. Liftstock**



**Objektnummer: 1939/163013**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	75,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	448.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T  
H  
E  
G  
V







<b>Balkon</b>
B: Betonpl.
F: 5,53 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>
B: Betonpl.
F: 8,26 m <sup>2</sup>



INMIO  
CONTRACT

## 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 m<sup>2</sup>, 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

Familienraum mit viel Platz zum Wachsen & Wohlfühlen

Diese helle Wohnung ist perfekt für Familien, die genug Raum für Kinder, gemeinsame Zeit und Rückzug suchen.

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche ist der ideale Treffpunkt für Familienabende, Hausaufgaben und gemeinsame Mahlzeiten. Drei Schlafzimmer bieten Platz für Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und vielleicht ein Homeoffice oder Spielzimmer.

Die Kinder teilen sich ein eigenes Bad mit Badewanne – perfekt für kleine Wasserspiele und entspannte Morgen. Für Eltern gibt es ein separates Bad mit Dusche und eigenem WC, dazu ein praktisches Gäste-WC für Besuch. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Ordnung im Familienchaos.

Die sonnige Terrasse im 2. Liftstock (gleichzeitig das erste Dachgeschoss) wird schnell zum Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, Spielen und Entspannen nach einem langen Tag.

In einer kleinen Wohnanlage mit nur 9 Wohnungen finden Sie Ruhe und eine familienfreundliche Nachbarschaft.

Hier können Kinder sicher aufwachsen, Eltern entspannen und die ganze Familie einfach ankommen.

## **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