Eigengartenwohnung in Ruhelage! Provisionsfrei + Supermarkt um die Ecke



Objektnummer: 1939/217870

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

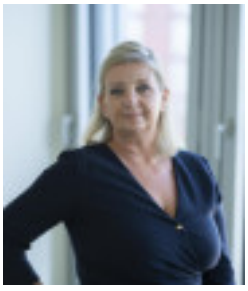
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	63,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	61,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.600,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

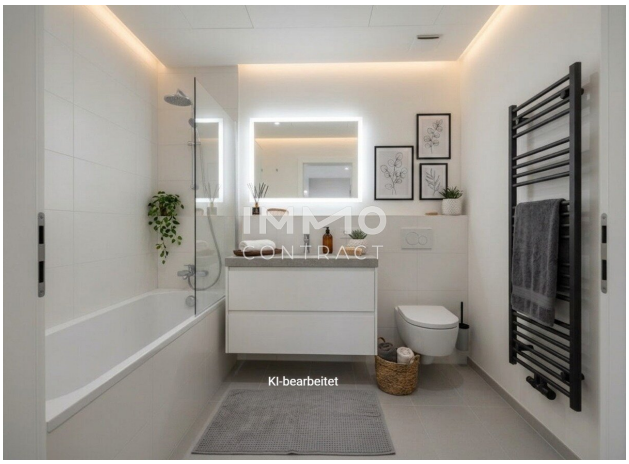
T +43 664 6000 8134
H +43 664 8509902

F

G
V



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








Garten
B: Grasfläche
F: 51,24 m²
Terrasse
B: Betonpl.
F: 10,50 m²
mech.Rollladen
mech.Rollladen
mech.Rollladen
Wohnzimmer
B: Parkett
F: 25,93 m²
Zimmer 1
B: Parkett
F: 10,38 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 10,82 m²
Flur
B: Parkett
F: 3,40 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 3,00 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,65 m²
AR
B: Fliesen
F: 2,04 m²
WM
Bad
B: Fliesen
F: 6,34 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

Es gibt Wohnungen, die sehen schön aus. Und es gibt Orte, an denen man sich schon beim ersten Gedanken vorstellen kann, angekommen zu sein. Genau so ein Ort

ist das Projekt Bona Dea in Essling.

Stellen Sie sich vor: Sie kommen nach Hause, öffnen die Terrassentür und treten direkt in Ihren eigenen Garten. Die Sonne scheint, es ist ruhig und Sie können einfach einmal durchatmen. Kein Trubel, keine Hektik. Ein Stück Freiraum, der nur Ihnen gehört.

In der Hab-die-Ehre-Gasse entsteht eine kleine, feine Wohnhausanlage mit nur wenigen Wohnungen. Überschaubar, modern und mit viel Liebe zum Wohngefühl geplant. Hier geht es nicht um anonymes Wohnen, sondern um einen Platz, an dem man sich wirklich zuhause fühlen kann.

Ein Garten, der zu Ihrem Alltag gehört

Was ich an diesem Projekt besonders schön finde: Jede Wohnung bietet von jedem Zimmer aus einen direkten Zugang in den eigenen Garten.

Die Terrassen und Gärten liegen geschützt auf der ruhigen, straßenabgewandten Seite. So entsteht ein privater Rückzugsort, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Vielleicht wird daraus ein kleiner Kräutergarten, ein gemütlicher Platz für das Frühstück am Wochenende oder einfach Ihre persönliche Lieblingsecke für einen entspannten Feierabend. Hier haben Sie den Freiraum dafür.

Auch die inneren Werte stimmen

Neben dem schönen Wohngefühl wurde natürlich auch auf eine moderne und durchdachte Ausstattung geachtet.

- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- 3-fach verglaste Fenster und Vollwärmeschutz
- PKW-Stellplätze direkt am Grundstück (optional)
- Moderne Ausstattung und gut durchdachte Grundrisse
- Teilweise noch individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie separates WC

Kurz gesagt: Ein Zuhause, das nicht nur heute Freude macht, sondern auch langfristig überzeugt.

Essling – ein bisschen mehr Ruhe, ein bisschen mehr Lebensqualität

Essling hat seinen ganz eigenen Charme. Hier geht es etwas entspannter zu, man genießt die grüne Umgebung und hat dennoch die Stadt Wien in Reichweite.

Die Lage in der Hab-die-Ehre-Gasse bietet genau diese Mischung: ein angenehmes Wohnumfeld, Ruhe zum Abschalten und die Möglichkeit, den Alltag so zu gestalten, wie man es gerne möchte.

Vielleicht ist genau das die Wohnung, nach der Sie gesucht haben?

Ob als erster gemeinsamer Wohntraum, als neues Zuhause für die Familie, ein bequemer und barrierefreier Rückzugsort für Senioren, oder einfach als Wunsch nach mehr Lebensqualität. Bona Dea bietet einen schönen Rahmen für einen neuen Lebensabschnitt.

Ich würde mich freuen, Ihnen dieses besondere Projekt persönlich vorstellen zu dürfen. Gerne erzähle ich Ihnen mehr über die Wohnungen, zeige Ihnen die Möglichkeiten und beantworte alle Ihre Fragen.

Vielleicht stehen Sie ja schon bald auf Ihrer eigenen Terrasse. Schon Ende 2027 ist das Projekt fertig zum Einziehen.

Ich freue mich, von Ihnen zu hören!

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