# NEUBAU / ERSTBEZUG - Haus mit Garten, Dachterrasse und Parkplatz - 1220 Wien Essling




**Objektnummer: 6556/176**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 142,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 90,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 589.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Parkplatz € 30.000,-

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

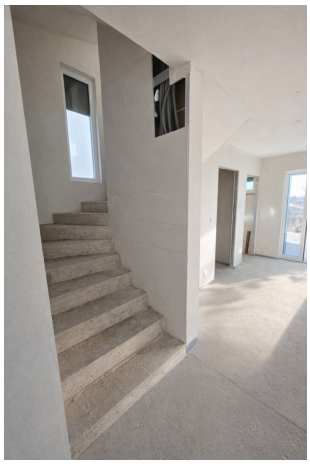
## Ihr Ansprechpartner

rho Immob
losmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
no.at • e-mail: erho@

**Anita Hosmann**




Einrichtungsvorschlag
KI-generierter Inhalt
Einrichtungs-/Gestaltungsvorschlag mit KI erstellt












Einrichtungsvorschlag
KI-generierter Inhalt











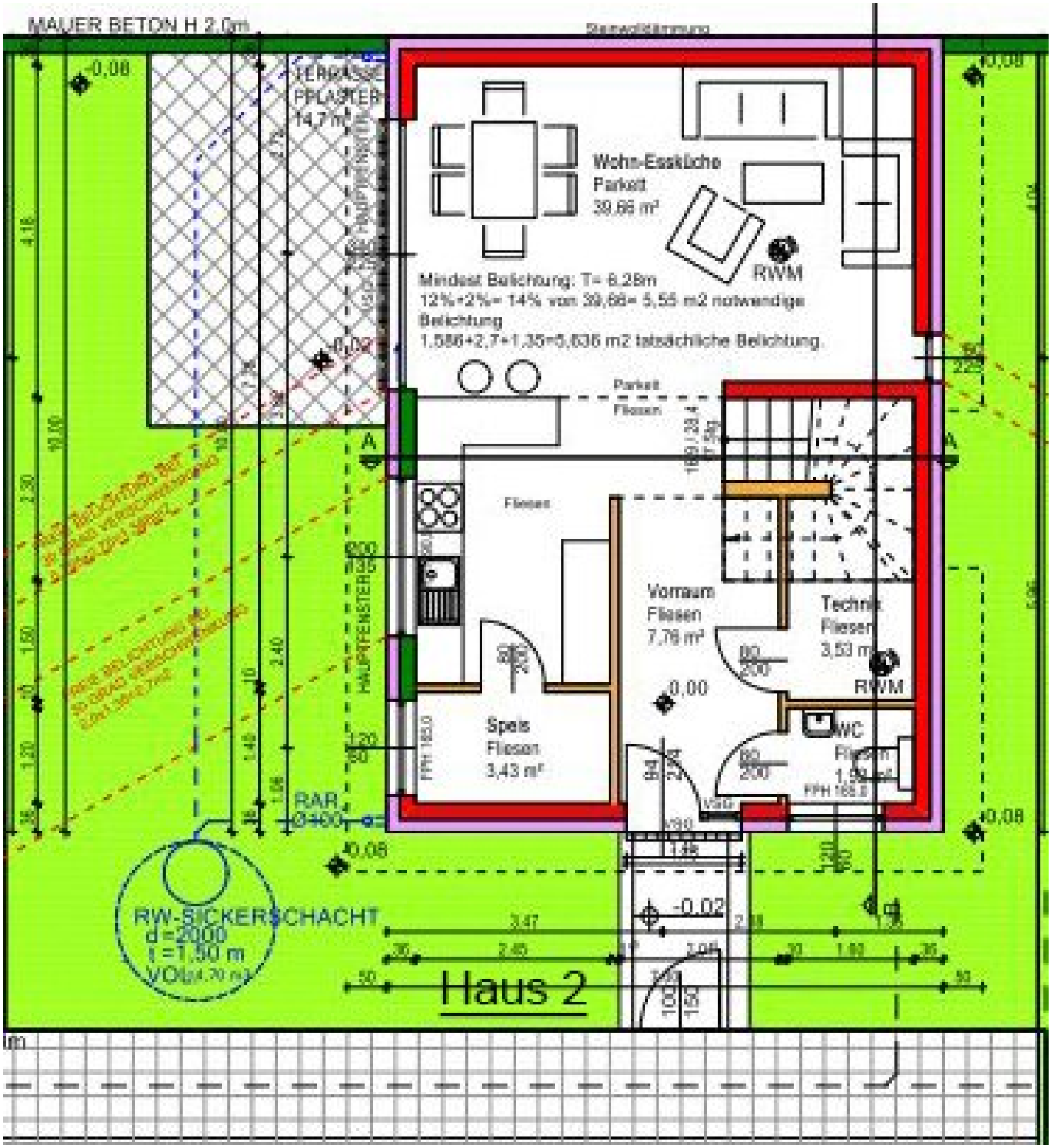


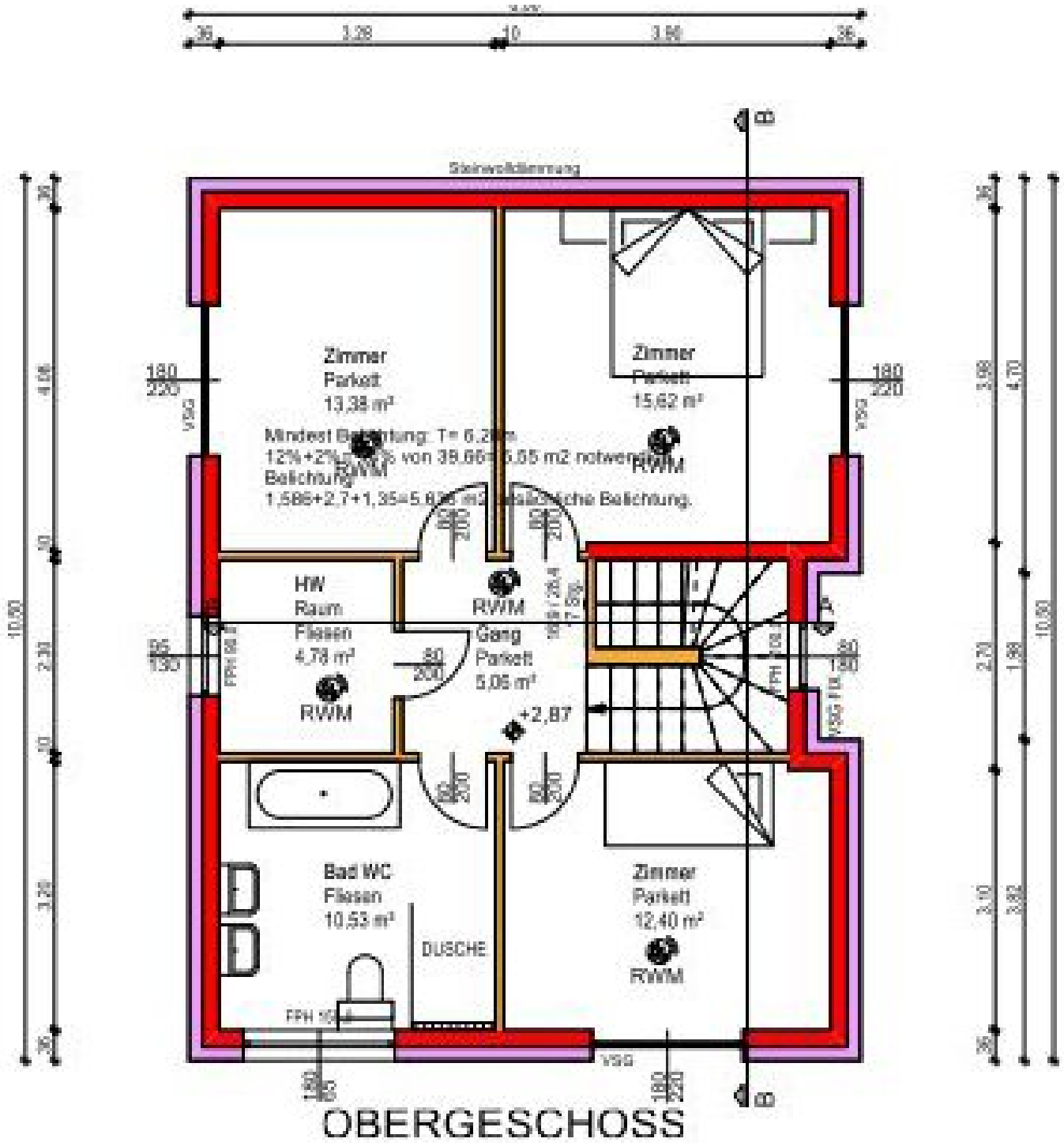







erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at

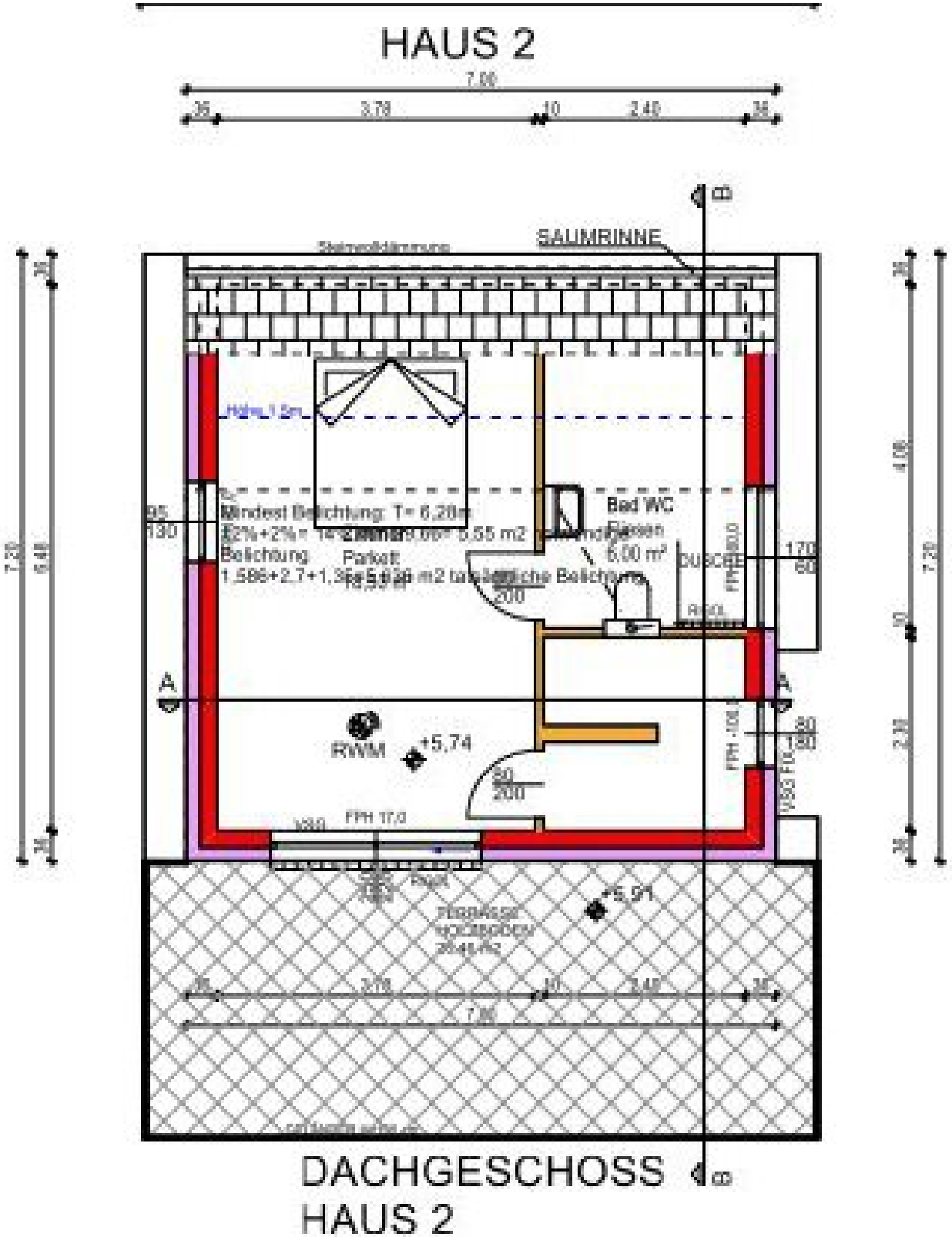

MAUER BETON H 2,0m
Wohn-Esskücho
Parkett
39,66 m²
RWM
Mindest Belichtung: T= 8,28m
12%+2%= 14% von 39,66= 5,55 m2 notwendige Belichtung
1,586+2,7+1,35=5,636 m2 tatsächliche Belichtung.
Parkett
Fliesen
Fliesen
Vorraum
Fliesen
7,76 m²
Technik
Fliesen
3,53 m²
RWM
Speis
Fliesen
3,43 m²
WC
Fliesen
1,52 m²
RAR
Ø400
RW-SICKERSCHACHT
d=2000
t=1,50 m
Haus 2



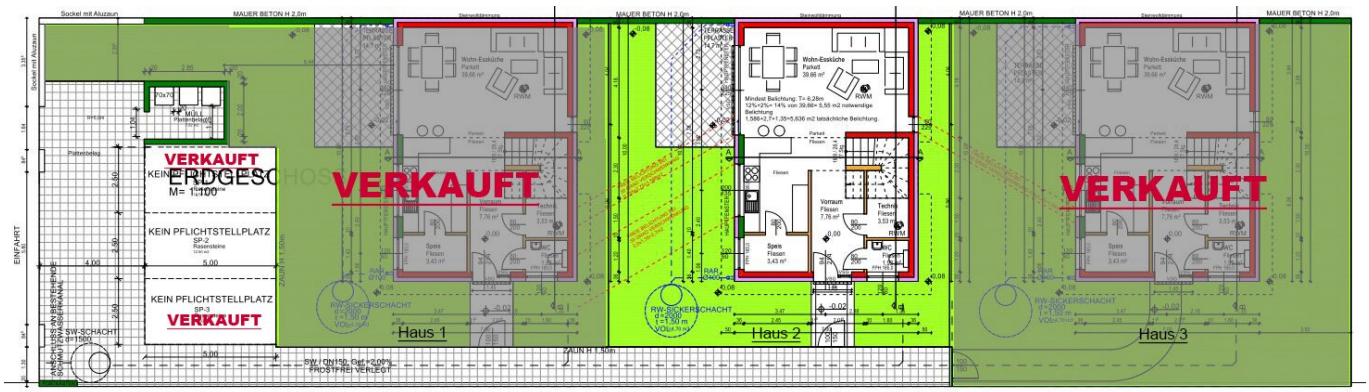

OBERGESCHOSS

# HAUS 2

# HAUS 2




DACHGESCHOSS
HAUS 2


VERKAUFT
KEIN PFLICHTSTELLPLATZ
M= 1:100
KEIN PFLICHTSTELLPLATZ
KEIN PFLICHTSTELLPLATZ
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
Haus 1
Haus 2
Haus 3
EINFAHRT
ZAUN H 1.50m

# Objektbeschreibung

## Endlich angekommen: Das perfekte Familienzuhause mit Garten & Dachterrasse in Essling

**Schluss mit Platzmangel – hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsort:**
Sichern Sie sich jetzt die allerletzte Gelegenheit in diesem gefragten Neubauprojekt im grünen 22. Bezirk!

Vergessen Sie stressige Parkplatzsuche oder Kompromisse bei der Raumaufteilung. Auf rund 142 Quadratmetern und mit 5 Zimmern bietet dieses moderne Einfamilienhaus in Wien-Essling genau den Freiraum, den Familien für ein entspanntes Zusammenleben brauchen.

Während die Kinder sicher im ca. 90 m² großen Eigengarten toben, genießen Sie die Ruhe auf der Dachterrasse oder richten sich im Obergeschoss Ihr ideales Homeoffice ein. Sofort bezugsbereit, clever geschnitten und bereit für Ihre gemeinsame Zukunft.

## Ihre Highlights im Überblick

- **Wohnzimmer:** Das Herzstück des Hauses mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten.
- **Offene Wohnküche:** Ein modernes, offenes Raumgefühl (eine Teilung ist optional möglich).
- **1. Obergeschoss:** Drei helle Schlafzimmer – perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ergänzt durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiges Familienbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster.
- **2. Obergeschoss (Eltern-Oase):** Exklusives Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur privaten Dachterrasse mit herrlichem Ausblick.
- **Belagsfertige Übergabe:** Gestalten Sie Böden und Wände nach Ihrem eigenen Geschmack! (Schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich).

## Moderne & nachhaltige Energieeffizienz

- **Heizung:** Luftwärmepumpe für umweltfreundliches und kosteneffizientes Heizen.
- **Klimaanlagen-Vorbereitung:** Für angenehme Kühle an heißen Sommertagen.
- **Photovoltaik-Vorbereitung:** Für eine nachhaltige, eigene Stromerzeugung.
- **Parken:** 1 eigener Autoabstellplatz direkt beim Haus.

## Umgebung & Öffentliche Verkehrsmittel (Gruntzelstraße 12, 1220 Wien)

- **Lagecharakter:** Ruhige, grün geprägte Einfamilienhaus- und Wohngegend im Randbereich des 22. Bezirks (Essling), nahe der Stadtgrenze zu Niederösterreich.
- **Busverbindungen:** Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Fußgehweite. Anbindung an regionale Buslinien, die eine direkte Verbindung zum modernen Stadtentwicklungsgebiet Seestadt Aspern sowie zu wichtigen U-Bahn-Knotenpunkten herstellen.
- **U-Bahn (U2):** Schnelle Erreichbarkeit der Seestadt Aspern oder der Aspernstraße per Bus. Von dort bringt Sie die U2 ohne Umsteigen direkt ins Wiener Stadtzentrum (Schottentor/Karlsplatz).
- **Nachtverkehr:** Nightline-Anbindung (Nachtbusse) für Heimfahrten in den späten Abend- und Nachtstunden vorhanden.
- **Individualverkehr & Radwege:** Gute Anbindung an das Straßennetz Richtung Wiener Stadtgrenze und die umliegenden Hauptverkehrsachsen (z. B. Aspern-/Lobau-Bereich) sowie gut ausgebaute Radwege in der grünen Umgebung.
- **Infrastruktur & Natur:** Nahversorgung, Schulen und Kindergärten im Ortsteil Essling erreichbar; ergänzt durch das umfangreiche Shopping- und Freizeitangebot direkt in der nahen Seestadt Aspern. Hoher Erholungswert durch die Nähe zur Lobau und den Donau-Auen.

## Hard Facts & Kosten

- **Kaufpreis Haus (belagsfertig):** € 589.000,–
- **Autoabstellplatz:** € 30.000,–
- **Option:** Schlüsselfertige Übergabe auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

**Kaufnebenkosten:**

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %
- **Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung:** ca. 1,5 – 2 % zzgl. USt. und Barauslagen
- **Maklerprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

# Ihr Weg zum Traumhaus – Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Nutzen Sie die letzte Chance auf diesen exklusiven Erstbezug. Für Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen das Team von ERHO Immobilien jederzeit gerne zur Verfügung!

**ERHO Immobilien**

- **Ansprechperson:** Anita Hosmann
- **E-Mail:** erho@erho.at

- **Telefon:** 0664 188 27 80
- **Web:** www.erho.at

*Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap