

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



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann



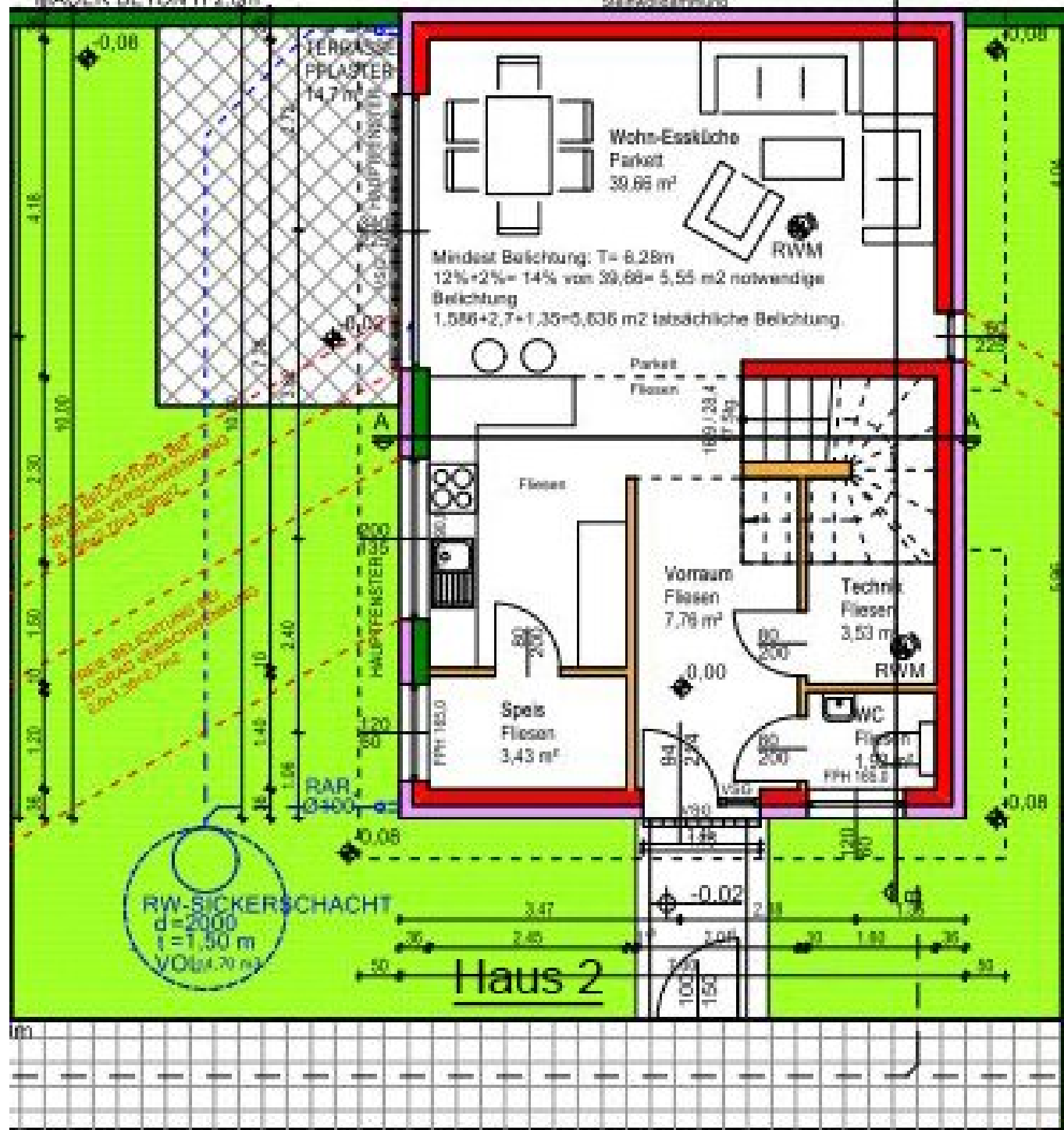








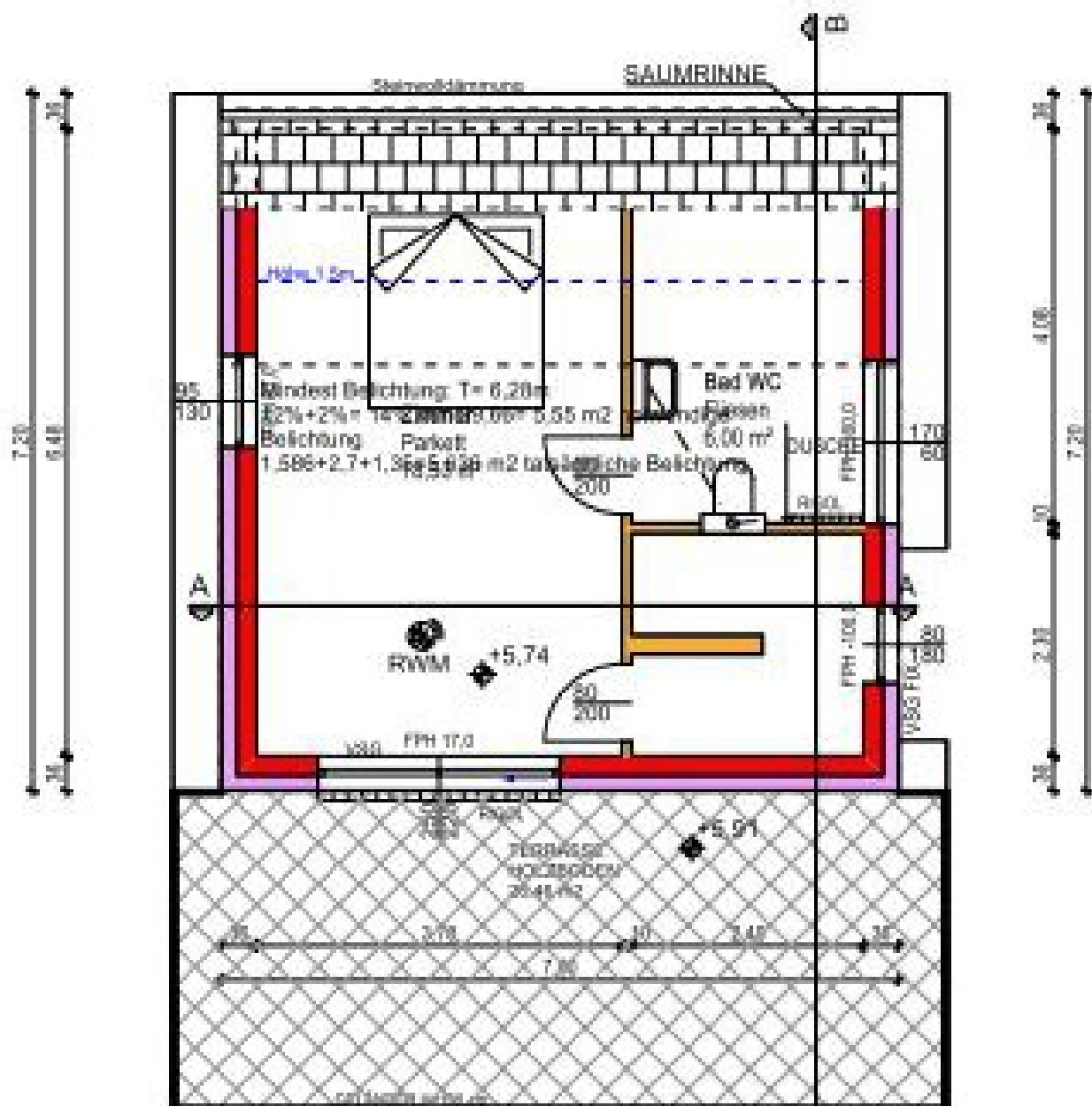


[illegible]

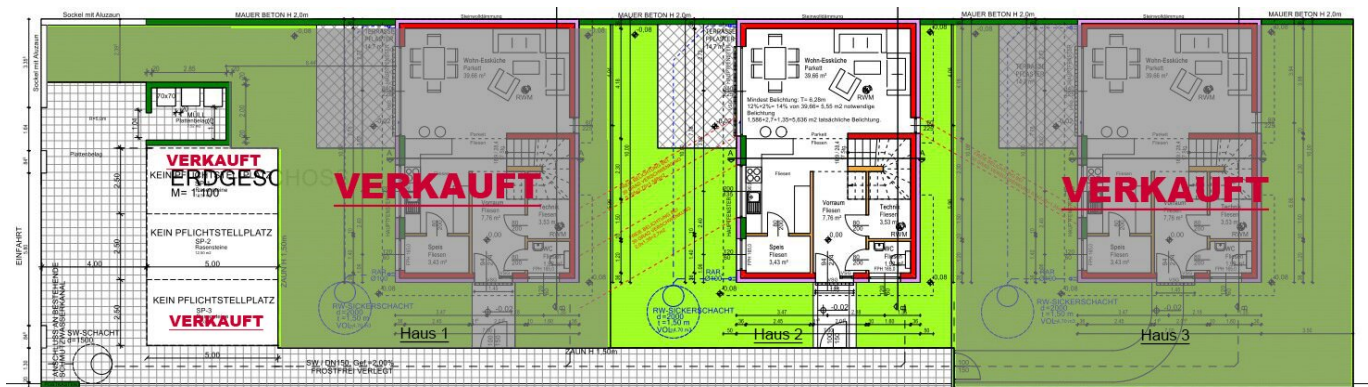
HAUS 2

7.66

3.79 10 2.40 3.5



DACHGESCHOSS 4.00
HAUS 2



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