Provisionsfrei! Super schöne 3 Zimmer mit Balkon in kleiner und feiner Neubauanlage



Objektnummer: 1939/164726

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	69,54 m²
Nutzfläche:	72,29 m²
Gesamtfläche:	72,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.800,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134

H
F

G
V



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








Balkon
B: Fliesen
F: 2,75 m²
Loggia
B: Fliesen
F: 4,16 m²
mech.Rollladen
mech.Rollladen
mech.Rollladen
Wohnküche
B: Parkett
F: 26,94 m²
Zimmer 1
B: Parkett
F: 10,79 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 10,82 m²
Flur
B: Parkett
F: 3,40 m²
Vorraum
B: Parkett
F: 3,40 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,65 m²
AR
B: Fliesen
F: 2,04 m²
Bad
B: Fliesen
F: 6,34 m²
WM

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

Familiäres Wohnen in grüner Ruhelage – 9 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wärmepumpe & Photovoltaik

Hab-die-Ehre-Gasse 32, 1220 Wien – Essling

In einer ruhigen Wohnstraße mitten im Grünen entsteht ein kleines, feines Wohnhaus mit nur neun Eigentumswohnungen – ein Ort für Menschen, die Geborgenheit, Qualität und Nachhaltigkeit suchen.

Ein besonderes Highlight des Projekts ist das zukunftsweisende Konzept des Generationen-Wohnens:

Mehrere Einheiten wurden so geplant, dass sie aktuell als großzügige Familienwohnungen genutzt werden können und später bei Bedarf in zwei getrennte Wohneinheiten geteilt werden können – ideal für Familien mit heranwachsenden Kindern, Mehrgenerationenhaushalte oder als clevere Vorsorgelösung.

So kann heute gemeinsam gewohnt werden – und morgen zum Beispiel eine Einheit selbst genutzt und die zweite vermietet werden, um das Einkommen zu ergänzen.

Ein Zuhause, das sich wie ein Zuhause anfühlt

Die Wohnungen sind zwischen ca. 38 m² und 130 m² groß und bieten – ob mit Eigengarten, Balkon oder Terrasse – individuelle Rückzugsorte in einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

Die überschaubare Hausgröße schafft ein angenehmes, fast dörfliches Miteinander.

Hier wohnt man nicht anonym – sondern mit Blick ins Grüne und Herz für die Nachbarschaft.

Nachhaltig & durchdacht gebaut

Das Projekt erfüllt höchste Standards in puncto Energieeffizienz, Wohnkomfort und ökologischer Bauweise:

- Ziegelmassivbauweise mit hervorragendem Raumklima & Schallschutz

- Wärmepumpe & Photovoltaikanlage – umweltschonend heizen

- 3-fach verglaste Fenster & Vollwärmeschutz – niedriger Energieverbrauch inklusive

- PKW-Stellplätze direkt am Grundstück verfügbar

Wohnen mit Weitblick – im Grünen daheim

Die Hab-die-Ehre-Gasse liegt im idyllischen Stadtteil Essling (22. Bezirk) – eingebettet in einer gewachsenen Siedlung mit viel Natur.

Hier lebt man ruhig, sicher und mit echtem Wohlfühlfaktor.

Das kleine Projekt vermittelt ein vertrautes Wohngefühl, in dem man sich nicht nur zu Hause fühlt, sondern auch dazugehört.

Ein Wohnort, an dem Nachbarschaft noch gelebt wird – fernab vom Trubel der Großstadt, aber gut erreichbar, wenn man ihn braucht.

Jetzt vormerken lassen!

Dieses Projekt bietet mehr als Quadratmeter – es bietet Lebensqualität mit Weitblick.

Ob für die eigene Familie, als Generationenlösung oder clevere Vorsorge:

Hier investieren Sie in ein Zuhause, das mit Ihnen mitwächst.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch!

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