Exklusive 4 Zimmer Gartenwohnung – Ideal als Erstwohnung oder Investment!



Gebäude

Objektnummer: 1970/378

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

16.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













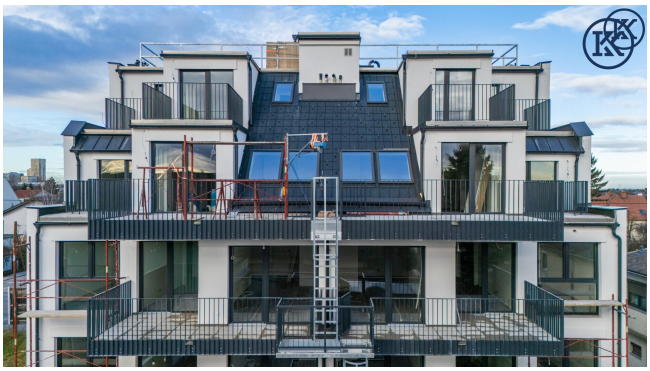




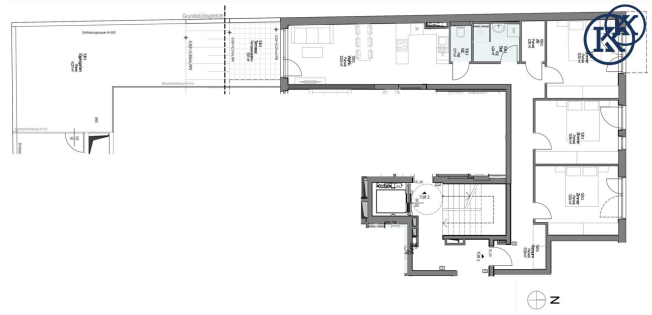



Eis
Mission
06.12.2025
KRAMPUSLAUF
PRETTY
WOMAN

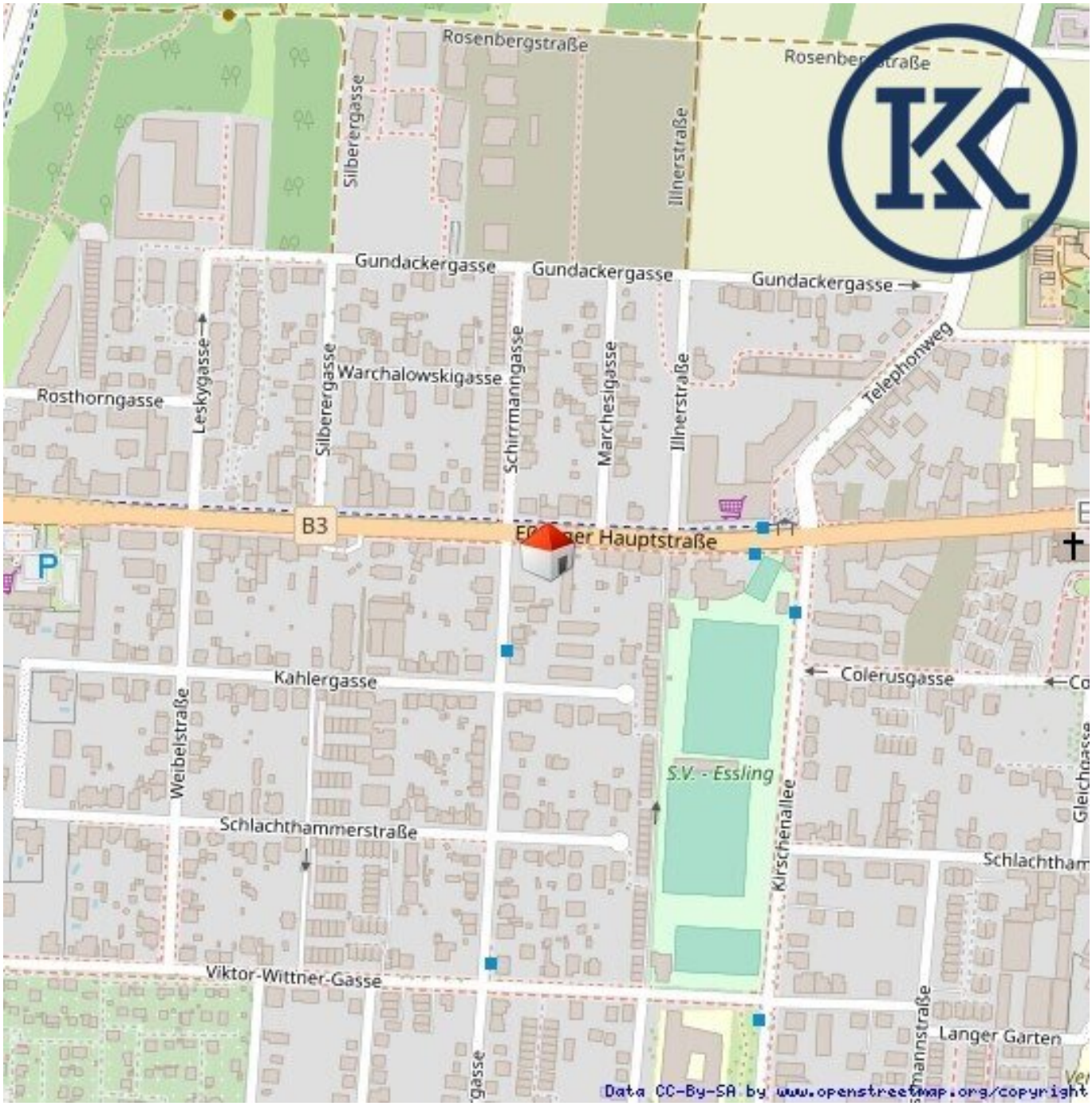








Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		0,70
A		
B	40,20	
C		
D		
E		
F		
G		


Rosenbergstraße
Rosenbergstraße
Silberergasse
Illnerstraße
Gundackergasse
Gundackergasse
Gundackergasse
Leskygasse
Warchalowskigasse
Rosthorngasse
Silberergasse
Schirrmanngasse
Marchesigasse
Illnerstraße
Telephonweg
B3
Hauptstraße
P
Kahlergasse
Colerusgasse
Weibelstraße
S.V. - Essling
Kirschenallee
Schlachthammerstraße
Viktor-Wittner-Gasse
Langer Garten
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


GENUSSQUARTIER
Elite ASKÖ Wien
Ada-Lovelace-Str.
Seestadtstr.
Telephonweg
Alfred-Pischf.-Gasse
Franz-Siller-Gasse
Karl-Jenschke-Weg
Josef-Kainzmayer-Gasse
Rosenbergstr.
Gundackerg.
Simonsg.
Cortig.
Josefine-Pawelka-Weg
Rosthorng.
Leskyg.
Silbererg.
Marchesig.
Illnerstr.
B3
Kahlerg.
Weibelstr.
Schlachthammerstr.
Flugfeldstr.
Viktor-Wittner-Gasse
Duchekg.
Arztg.
Haeng.
Dumreicherg.
Wiethestr.
Bambergerg.
Kaposig.
Kirschenallee
Grossmannstr.
Kermaunerweg
Josef-Gala-Gasse
Seefelderg.
Dittelg.
Gleichg.
Langer Garten
Grosserweg
Rosalia-Chladek-Gasse
Blum-Gasse
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

In einem modernen Neubau in Eßling präsentieren wir Ihnen eine ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Mit einer effizient aufgeteilten Wohnfläche von 89,04 m² bietet sie den perfekten Rückzugsort für Singles, Paare oder dient als hochattraktive Anlegerwohnung in einer aufstrebenden Lage. Der Wohnraum wird elegant durch einen 42,51m² großen Garten erweitert, der eine private Freifläche für den Morgenkaffee oder Feierabendmomente bietet. Die Bauqualität entspricht den höchsten Standards eines Erstbezugs: Die Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung (gespeist durch eine nachhaltige Luftwärmepumpe) ausgestattet und verfügt über eine Klimavorbereitung, die in den Sommermonaten für angenehme Kühle sorgt. Hochwertige Alu-Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei. Die Fertigstellung ist für Anfang Februar 2026 angesetzt. Profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur und sichern Sie sich modernes Wohnen im 22. Bezirk.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap