Eigengrund in 1220 Wien-Essling: Einfamilienhaus mit 5 Zimmern & Garten



Objektnummer: 2153/263

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,28 m²
Gesamtfläche:	60,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien



merlin.

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

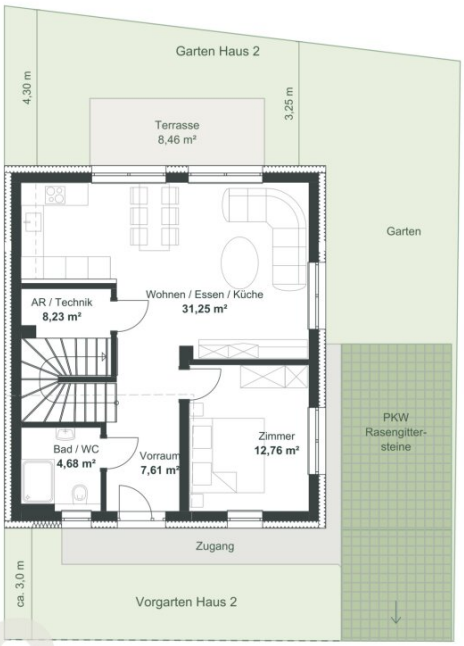
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

let's talk real estate.

Erdgeschoss & Außenanlagen



Gestrichelte Linie: Abgrenzung zum Garten Haus 1 gemäß Einreichplan.

RAUMFLÄCHEN

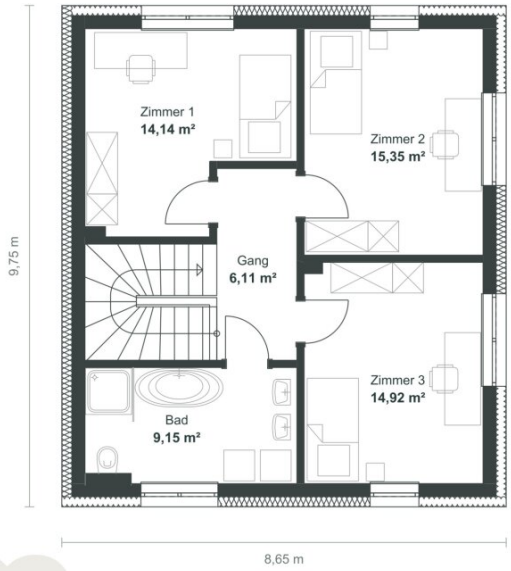
Wohnen / Essen / Küche	**31,25 m²**
Zimmer	**12,76 m²**
Vorraum	**7,61 m²**
Bad / WC	**4,68 m²**
Abstellraum / Technik	**8,23 m²**
Summe Raumflächen	**64,53 m²**

Flächen gemäß Raumstempeln der Vorlage.
Möblierung aus dem Einreichplan übernommen.

Vorgartentiefe ca. 3,0 m, aus der Planzeichnung abgeleitet.

Grundrissgeometrie aus Einreichplan vom 22.02.2025. Grafisch vereinfacht; nicht maßstäblich.
Verkaufsdarstellung. Maß- und Ausführungsangaben gemäß freigegebener Planung.

Obergeschoss



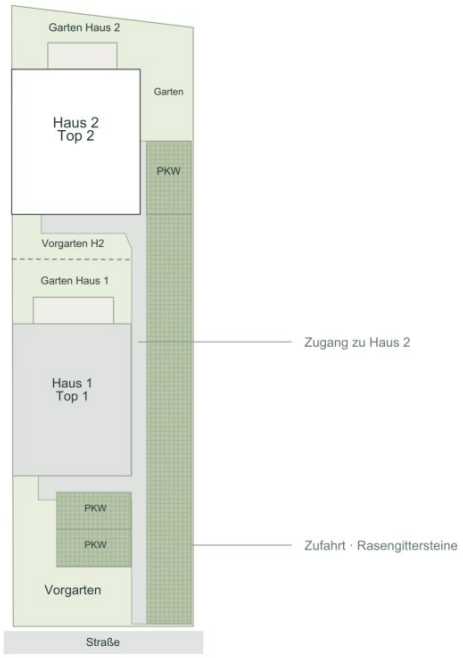
RAUMFLÄCHEN

Zimmer 1	**14,14 m²**
Zimmer 2	**15,35 m²**
Zimmer 3	**14,92 m²**
Gang	**6,11 m²**
Bad	**9,15 m²**
Summe Raumflächen	**59,67 m²**

Flächen gemäß Raumstempeln der Vorlage.
Möblierung aus dem Einreichplan übernommen.

Grundrissgeometrie aus Einreichplan vom 22.02.2025. Grafisch vereinfacht; nicht maßstäblich.
Verkaufsdarstellung. Maß- und Ausführungsangaben gemäß freigegebener Planung.

Garten & Erschließung



AUSSENFLÄCHEN HAUS 2

Garten rückseitig / seitlich	**52,29 m²**
Terrasse	**8,46 m²**
PKW-Stellplatz	**Rasengittersteine**

ORIENTIERUNG

Haus 2 liegt im hinteren Grundstücksteil.

Die Erschließung verläuft rechts entlang der Häuser, vom Straßenanschluss aus.

Vorgarten Haus 2 bis zur gestrichelten Abgrenzung: ca. 3,0 m ab Eingangsfassade, inklusive Zugang.

Zufahrt und hinterer PKW-Platz gleich breit; beide mit grau-grünen Rasengittersteinen.

Basis: Einreichplan vom 22.02.2025; Zufahrt gemäß Gestaltungswunsch angepasst. Nicht maßstäblich. Grundstücksübersicht zur Orientierung.

Objektbeschreibung

Ein eigenes Haus auf eigenem Grund, mit Garten und eigener Zufahrt – und das innerhalb der Wiener Stadtgrenze. Im grünen Essling entsteht ein Einfamilienhaus mit fünf Zimmern, das als hinteres von zwei Häusern in zweiter Reihe liegt. Der Stellplatz ist direkt am Haus, und der Platz reicht für eine Familie, die mehr will als eine Wohnung.

Kaufpreis: 580.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Eigengrund! | Fertigstellung: Frühjahr 2027 | Ausführung: belagsfertig

Auf einen Blick

- 5 Zimmer auf ca. 125 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Ebenen

- Wohnküche mit ca. 32 m² sowie Gästezimmer im EG

- 3 Zimmer im Obergeschoss mit je ca. 15 m²

- Bad mit Badewanne, Dusche und WC im OG sowie Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

- Garten mit ca. 60 m²

- 1 Kfz-Stellplatz am Grundstück, eigene Zufahrt

- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmfassade und dreifachverglasten Fenstern

- elektrische Raffstores an allen Fenstern, Sicherheitseingangstür

Fünf Zimmer, klug auf zwei Ebenen verteilt

Vom Vorraum geht es links in das WC mit Gästedusche, rechts liegt ein Zimmer, das sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Geradeaus öffnet sich die rund 32 m² große Wohnküche – der Mittelpunkt des Hauses. Ein Abstellraum mit ca. 8 m² schafft Platz für alles, was nicht im Wohnraum stehen soll.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer mit je rund 15 m² und ein großzügiges Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Genug Raum für eine Familie, in der jeder seinen eigenen Rückzugsort hat.

Gebaut von dem, der nebenan wohnt

Im vorderen Haus auf dem Grundstück wohnt der Bauherr selbst. Wer täglich auf das Haus blickt, das er errichtet hat, achtet besonders genau darauf, dass alles passt. Gebaut wird massiv in Ziegel, mit Wärmedämmfassade und dreifachverglasten Fenstern; Wärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für gleichmäßige, effiziente Wärme.

Übergeben wird das Haus belagsfertig – Böden und Oberflächen wählen Sie nach Ihrem eigenen Geschmack. Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Ausführung gegen Aufpreis möglich.

Lage:

Essling ist der grüne Rand der Donaustadt: Einfamilienhäuser, Gärten, kurze Wege. Die Buslinien 99A und 99B halten in der Nähe und bringen Sie zur U2-Station Aspern Nord, von dort fahren Sie ohne Umsteigen ins Stadtzentrum. Volksschule und Nahversorger finden Sie im Ortskern von Essling, die Seestadt Aspern mit See, Geschäften und Schulen liegt gleich nebenan. Die Lobau und der Nationalpark Donau-Auen sind mit dem Rad rasch erreicht.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2027 geplant.

- Der genaue Leistungsumfang der belagsfertigen Ausführung ergibt sich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

- Die Bilder sind Visualisierungen, die Ihnen schon heute einen Eindruck davon geben sollen, wie sich Ihr künftiges Zuhause anfühlen kann. Sie dienen der Veranschaulichung; das dargestellte Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten, maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Flächenabweichungen von 2–3 % liegen im Toleranzbereich.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 sowie tberger@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap