

**Nahe U2: Grünruhelage | Balkon, Terrasse oder Garten |  
Lift | Erstbezug | Fußbodenheizung |  
Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage**



**Objektnummer: 15724**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



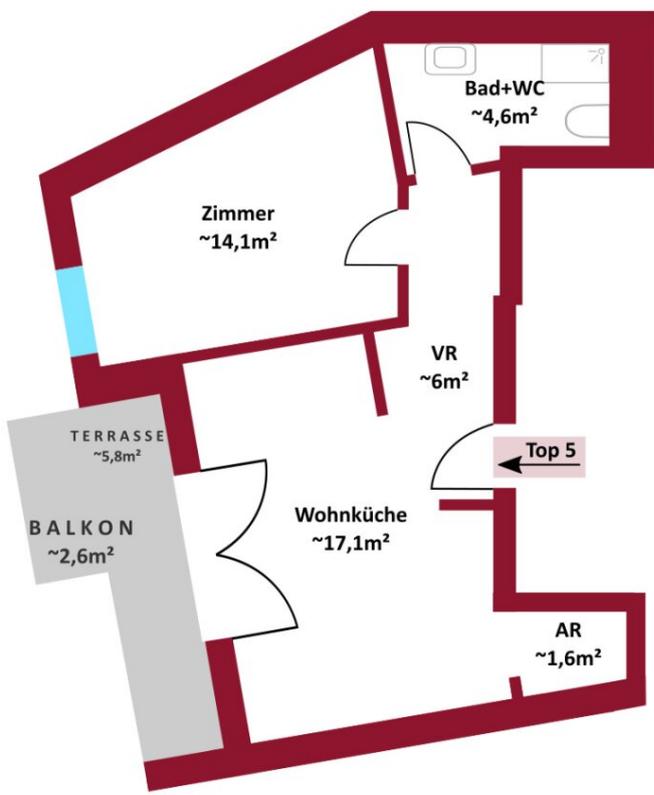
### Elina Strautmane

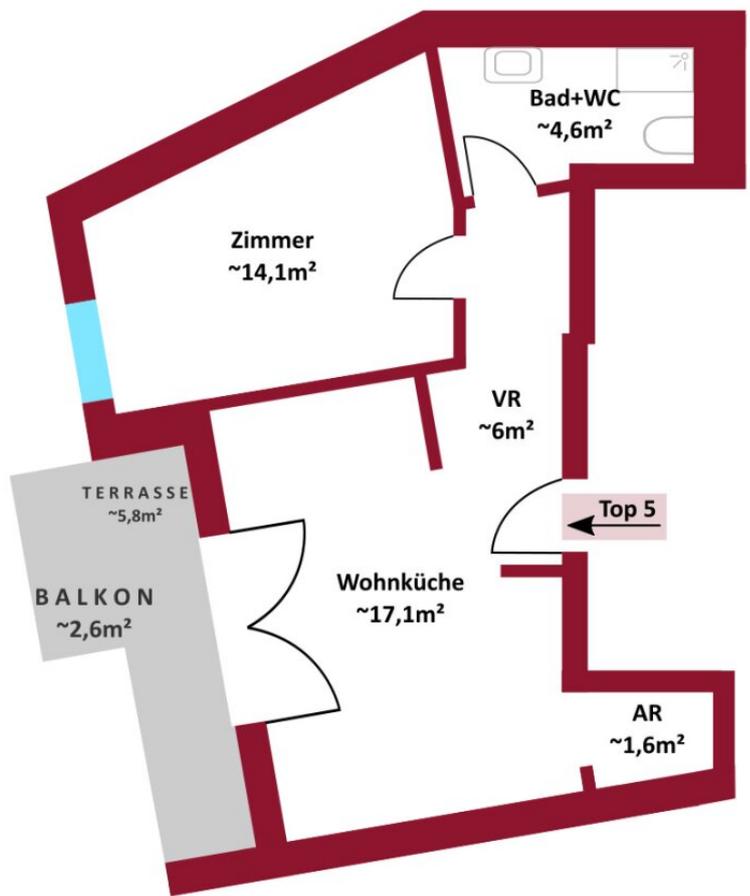
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

In dem grünen Wien-Essling entsteht ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit nur 8 modernen Eigentumswohnungen – allesamt Erstbezug.

Ob kompakte Singlewohnung, Balkon- oder Gartenwohnung – das Projekt bietet durchdachte Grundrisse für Singles, Paare und kleine Familien.

Highlights wie Außenflächen für jeden Geschmack, energieeffiziente Bauweise und eine gute Anbindung an die U2 machen dieses Projekt besonders attraktiv – sowohl zum Eigennutz als auch zur Vorsorge.

### Das Projekt auf einen Blick:

- 8 exklusive Erstbezugswohnungen
- Eigengärten, Terrassen & Balkone
- Ruhige Grünlage im Herzen von Essling
- Gute Anbindung
- Grundrisse mit 1–2 Zimmern
- Hochwertige Materialien & modernes Design
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage (1,2 kWp)
- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Elektrischer Sonnenschutz

- Energieeffizienz: HWB 29,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE 0,68 (Klasse A+)
- Barrierefreier Zugang mit Lift

### **Lage & Umgebung:**

- Bushaltestellen: 98A, 99B, 26A, 99A, N26, 88A, 88B ca. 100–200 m
- U2 Seestadt: 88A/88B in unter ca. 10 Minuten
- U2 Aspernstraße: 26A in ca. 17 Minuten
- BILLA ca. 450 m | SPAR ca. 650 m | Apotheke ca. 230 m
- Hausarzt < 20 m | | Tierarzt ca. 300 m
- Schule ca. 130 m | Kindergarten ca. 400 m
- Post ca. 250 m
- Cafés & Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Ruhige Grünlage im Wohnviertel Essling

### **Verfügbare Einheiten:**

2. Top 1 (EG):

1–2 Zimmer | 39,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Garten: 31 m<sup>2</sup>

4. **Top 2** (EG):

2 Zimmer | 54,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Garten: 38,66 m<sup>2</sup>

6. **Top 3** (1. OG):

2 Zimmer | 49,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Balkon: 2,47 m<sup>2</sup>

8. **Top 4** (1. OG):

2 Zimmer | 56,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche

10. **Top 5** (2. OG):

2 Zimmer | 43,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Balkon: 2,58 m<sup>2</sup> | Terrasse: 5,76 m<sup>2</sup>

12. **Top 6** (2. OG):

2 Zimmer | 49,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Terrasse: 6,77 m<sup>2</sup>

14. **Top 7** (DG):

1 Zimmer | 36,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Terrasse: 4,87 m<sup>2</sup>

16. **Top 8 (DG):**

1 Zimmer | 39,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Anlegerpreise auf einen Blick:**

**Top 1: Anlegerpreis € 218.550**

**Top 2: Anlegerpreis € 297.600**

**Top 3: Anlegerpreis € 231.570**

**Top 4: Anlegerpreis € 265.050**

**Top 5: Anlegerpreis € 213.900**

**Top 6: Anlegerpreis € 241.800**

**Top 7: Anlegerpreis € 176.607**

**Top 8: Anlegerpreis € 167.400**

**Endnutzerpreise auf einen Blick:**

**Top 1: € 235.000**

**Top 2: € 320.000**

**Top 3: € 249.000**

**Top 4: € 285.000**

**Top 5: € 230.000**

**Top 6: € 260.000**

**Top 7: € 189.900**

**Top 8: € 180.000**

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **TOP 5 – 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse und Balkon**

Die Wohnung **Top 5** bietet eine **Wohnfläche von ca. 43,4 m<sup>2</sup>** und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Zusätzlich stehen eine **Terrasse mit ca. 5,8 m<sup>2</sup>** und ein **Balkon mit ca. 2,6 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum (~6 m<sup>2</sup>)

- Wohnküche (~17,1 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (~14,1 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit WC (~4,6 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (~1,6 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (~5,8 m<sup>2</sup>)
- Balkon (~2,6 m<sup>2</sup>)

**Kaufpreis: € 230.000,-**

**Anlegerpreis: € 213.900,-**

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap