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



Objektnummer: 15721

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1220 Wien

2024

Erstbezug Neubau 54,09 m²

2

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

B 29,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,68

320.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

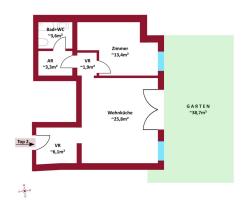
T +43 1 3709098 H +43 664 99523313

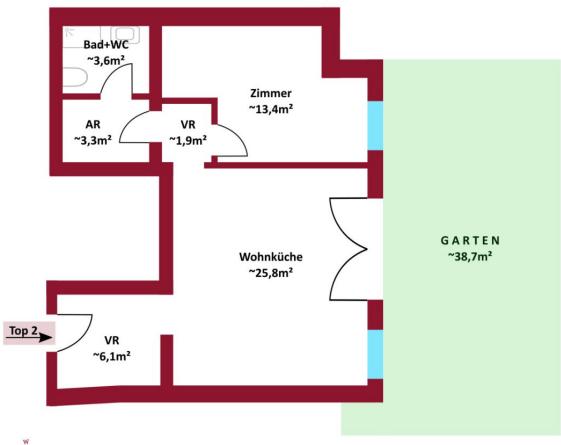














## **Objektbeschreibung**

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/m²a (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 m² Wohnfläche

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

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

2 Zimmer | 54,09 m² Wohnfläche

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

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

2 Zimmer | 49,42 m² Wohnfläche

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

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

2 Zimmer | 56,18 m² Wohnfläche

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

2 Zimmer | 43,39 m² Wohnfläche

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

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

2 Zimmer | 49,61 m² Wohnfläche

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

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

1 Zimmer | 36,07 m² Wohnfläche

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

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

1 Zimmer | 39,03 m² 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 Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0664 99 52 3313</u> zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

#### TOP 2 – 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51,1 m² Wohnfläche und Garten

Die Wohnung **Top 2** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 51,1 m²** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit **separatem Schlafzimmer**, **Wohnküche**, **Abstellraum** sowie Bad mit WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt in den **ca. 38,7 m² großen Garten**.

## Raumaufteilung:

- Vorraum (~6,1 m²)
- Wohnküche (~25,8 m²)

- Schlafzimmer (~13,4 m²)
- Badezimmer mit WC (~3,6 m²)
- Abstellraum (~3,3 m²)
- Vorraum innen (~1,9 m²)
- Garten (~38,7 m<sup>2</sup>)

Kaufpreis: € 320.000,-

Anlegerpreis: € 297.600,-

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0664 99 52 3313</u> zur Verfügung.

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