

**ERSTBEZUG | Südseitige Gartenwohnung nächst der  
Kirschallee | top Ausstattung**



Garten 4

**Objektnummer: 141/81352**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	326.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



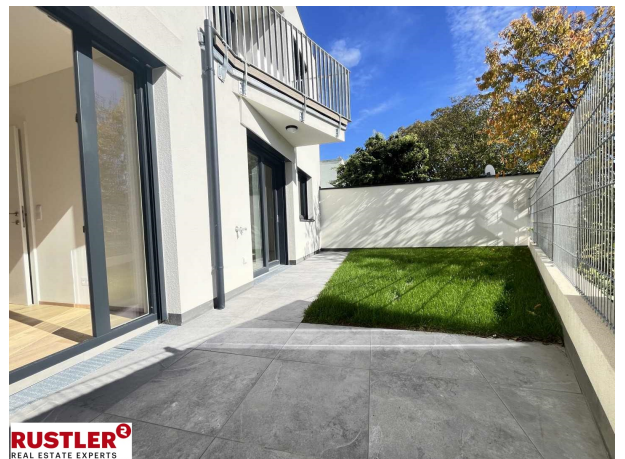
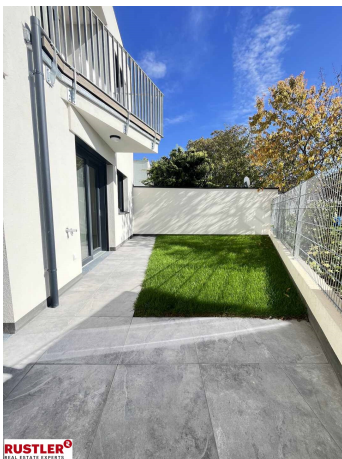
**Timo KOHLWEISS**

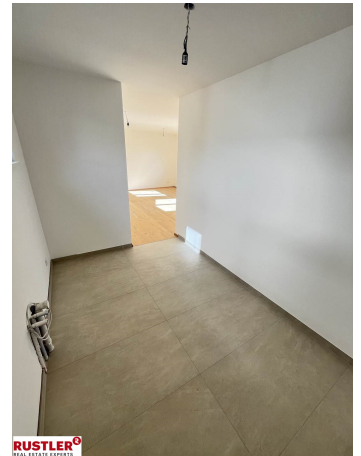
Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

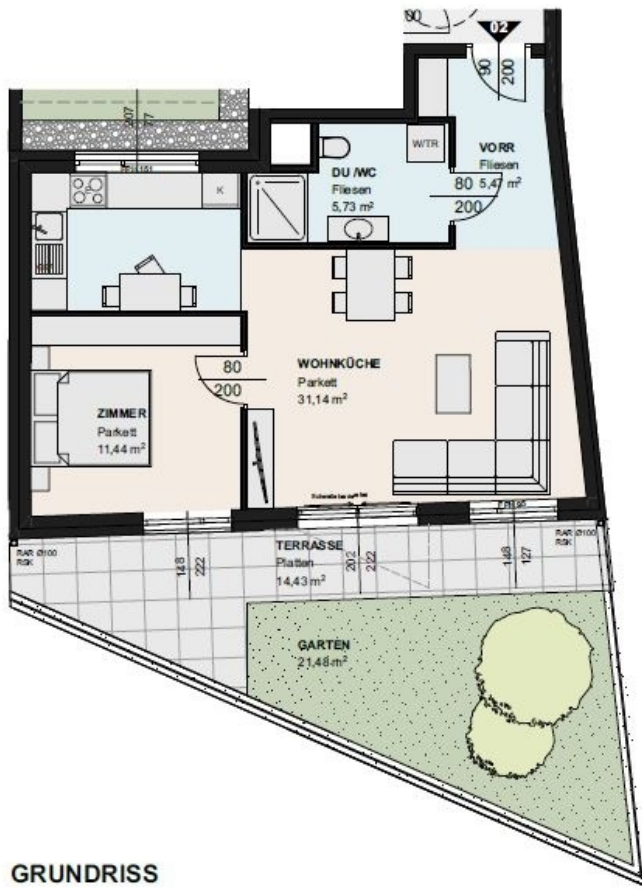
H +43 676 834 34 683



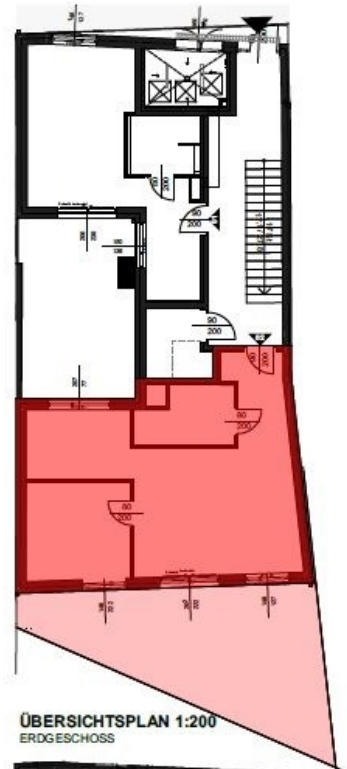




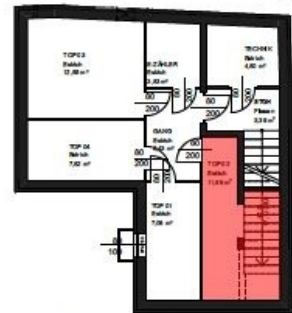




GRUNDRISS

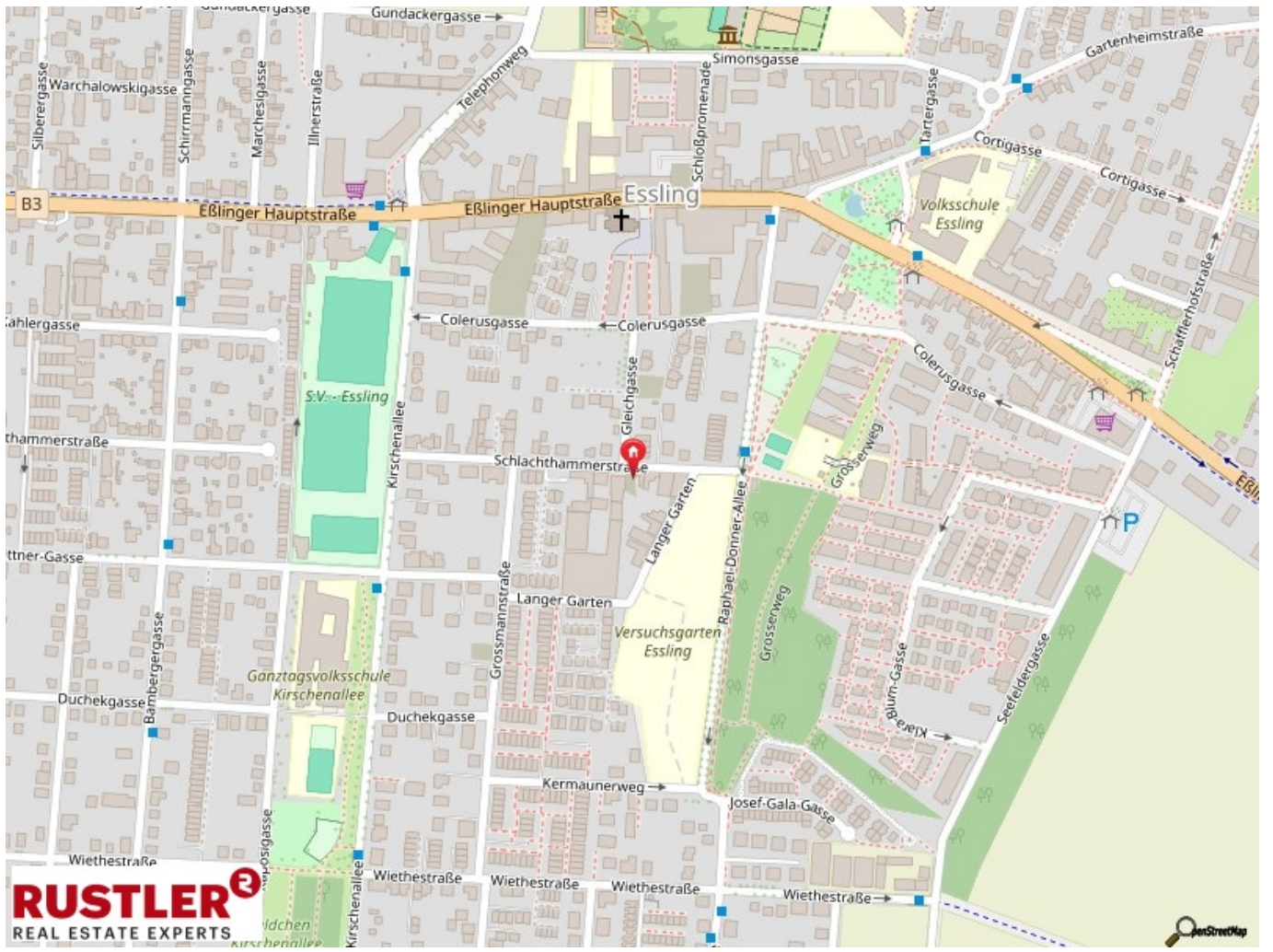


ÜBERSICHTSPLAN 1:200  
ERDGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

**RUSTLER**<sup>3</sup> REAL ESTATE EXPERTS  
 en Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
 kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.  
 n zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.



**RUSTLER**<sup>3</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS





## Objektbeschreibung

Dieses kleine aber feine Wohnbauprojekt, befindet sich in bester Lage Esslings, unweit der Lobau sowie der bekannten Kirschenallee. Auf der Liegenschaft wurden kürzlichst 4 exklusive Wohnungen auf zwei Etagen fertiggestellt. Die direkte Umgebung verbindet das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der modernen Urbanität. Das kleine exklusive Wohnhaus mit seinen vier lichtdurchfluteten Wohnungen kann entweder mit dem PKW oder öffentlich mit den Buslinien 26a, 98a oder 88a erreicht werden. Das Haus wurde in modernem Neubaustil errichtet, es punktet durch die durchdachte Raumplanung und der Verarbeitung von hochwertigen Materialien. Jede Wohneinheit hat einen privaten Außenbereich – sei es ein Garten, Balkon oder Dachterrasse. Großzügige private Kellerabteile, ein Kinderwagen- und Fahrradraum sind vorhanden. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe und zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wurden installiert, was die individuellen Betriebskosten pro Wohneinheit sehr gering halten wird. Jeder individuelle Wohnraum kann mittels Fußbodenheizung geheizt werden, wobei die Einstellungen individuell pro Heizkreis gesteuert werden. Das Stiegenhaus, der Kinderwagen-/Fahrradraum und der Keller sind in Epoxidharz Bodenbeschichtung ausgeführt. Die einzelnen Kellerabteile sind aus verzinkten Formrohrrahmen mit Doppelstabmatten gefertigt. Im Keller befindet sich zudem der Technikraum mit den Elektrozählern etc. und der Heizraum mit der Wärmepumpe etc.. Durch die südseitige Ausrichtung der Wohnungen in den begrünten Garten, können Sie besonders auf den Freiflächen die absolute Ruhe genießen. Die Wohnung Top 2 verfügt über rd. 54m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon/Loggia, Badezimmer mit Dusche & WC Ausstattung: Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen Zwischenwände Ziegel Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm EI30 Heizen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung Wohnungseingangstüre EI<sup>2</sup>30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex Rollläden vollautomatisch von Schlotterer Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet von A1 Landhausdiele Eiche in den Schlafzimmern und in der Wohnküche Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in den Bädern und im Vorraum Terrasse belegt mit Feinsteinzeug Platten 60x60x2 cm in Drainagebeton. Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch Edelstahl Handläufe im Treppenhaus