

## Leben in Essling- Neubau Wohnprojekt im 22. Bezirk Erstbezug



**Objektnummer: 4362**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	269.099,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529

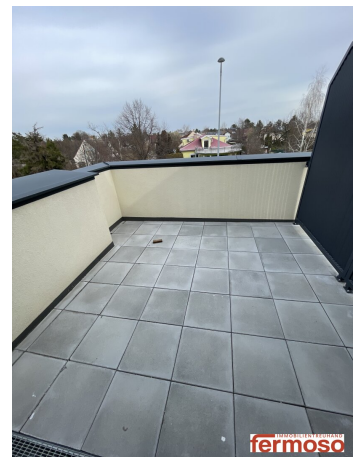




IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

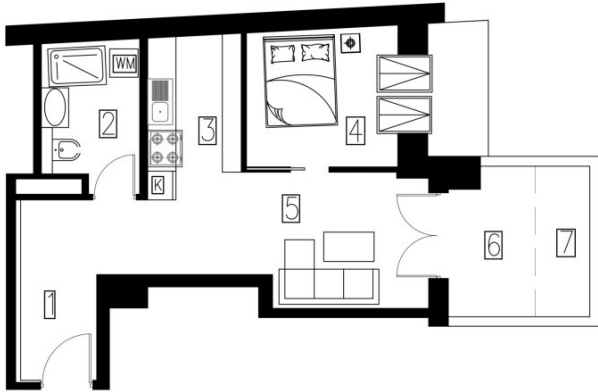


IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**





TOP 8



1	VR	6,26m <sup>2</sup>
2	Bad-Wc	5,72m <sup>2</sup>
3	Küche	5,88m <sup>2</sup>
4	Zimmer	12,31m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	16,51m <sup>2</sup>
6	Terrasse	5,95m <sup>2</sup>
7	Balkon	3,52m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, Lieber Interessent,**

wir freuen uns, Ihnen ein exklusives Neubauprojekt in Essling vorstellen zu dürfen. In einem der aufstrebendsten und charmantesten Wohnviertel Wiens erwartet Sie ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 10 belagsfertigen Wohnungen. Diese Wohnanlage bietet Ihnen den perfekten Mix aus Stil, Komfort und modernem Wohnen – ideal für Singles, Paare oder Familien.

Die Umgebung von Essling besticht durch ihre perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Ruhe. In der direkten Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die Essling zu einem familienfreundlichen Stadtteil machen.

Dank der aktuellen Gesetzeslage können Käufer jetzt zusätzlich von einer Ersparnis von bis zu 2,2 % auf die Kaufnebenkosten profitieren. Dieses Angebot gilt für Immobilien bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro und stellt eine attraktive Möglichkeit dar, Ihr neues Zuhause in Essling zu erwerben.

Besuchen Sie uns auf [www.lebeninessling.at](http://www.lebeninessling.at) und entdecken Sie Ihre zukünftige Traumwohnung.

**Kontakt:** Dean Banovic  
24 Stunden erreichbar  
Mobil: +43 676 926 15 29  
E-Mail: [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

Wir freuen uns darauf, Ihnen den Weg zu Ihrem neuen Zuhause in Essling zu zeigen!

**Liebe Interessentin,  
Lieber Interessent,**

**Neubau mit 10 belagsfertigen Wohnungen in Essling - Leben in Essling**

**Jetzt mit 2,2% Ersparnis dank neuem Gesetz**

Willkommen bei **Lebeninessling.at**, Ihrem Ziel für die perfekte Wohnlösung! Im malerischen Essling präsentieren wir stolz einen Neubau mit 10 hochwertigen Wohnungen, die Komfort, Stil und modernes Wohnen vereinen. Unter diesen herausragenden Optionen möchten wir Ihnen eine besondere 2-Zimmer-Wohnung vorstellen: Mit einer großzügigen Wohnfläche von 46,68 Quadratmetern sowie einer einladenden Gesamtfreifläche von 9,47 Quadratmetern, bestehend aus einer Terrasse mit 5,95 Quadratmetern und einem Balkon mit 3,52 Quadratmetern.

**Wohnungsdetails:**

Diese Wohnung bietet ein behagliches Zuhause mit einer Gesamtwohnfläche von 46,68 Quadratmetern und einer durchdachten Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht.

**Außenbereiche:**

Genießen Sie die frische Luft und die angenehme Atmosphäre auf Ihrer Gesamtfreifläche von 9,47 Quadratmetern, bestehend aus einer Terrasse von 5,95 Quadratmetern und einem Balkon von 3,52 Quadratmetern. Diese großzügigen Außenbereiche sind ideal für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Momente und schöne Ausblicke.

**Individualität und Potenzial:**

Obwohl die Wohnung belagsfertig ist, bietet sie bereits eine solide Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause. Mit Ihrer persönlichen Note und individuellen Gestaltungsideen können Sie diesen Raum in eine einladende und stilvolle Wohlfühloase verwandeln, die perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Gerne unterstütze ich Sie mit unseren Finanzierungspartnern bei der Finanzierung und für Anleger vermiete ich auch die Wohnung.

Besuchen Sie uns und entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Essling bei **Lebeninessling.at**. Wir freuen uns darauf, Ihnen den Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu zeigen!

[www.lebeninessling.at](http://www.lebeninessling.at)

**24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche!**

**+43 676/ 926 15 29**

[db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap