

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



**Objektnummer: 4357**

**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>	52,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	289.699,00 €
<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









TOP 4




---

1	Bad-Wc	5,75m <sup>2</sup>
2	VR	5,50m <sup>2</sup>
3	Küche	6,14m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	21,24m <sup>2</sup>
5	Zimmer	13,74m <sup>2</sup>
6	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 - Jetzt mit 2,2% Ersparnis dank neuem Gesetz**

Willkommen bei **Lebeninessling.at**, wo Sie Ihre Traumwohnung finden können! Inmitten des charmanten Esslings präsentieren wir stolz einen exklusiven Neubau mit insgesamt 10 hochwertigen Wohnungen, die den perfekten Mix aus Komfort, Stil und modernem Wohnen bieten. Eine dieser Wohnungen, die wir Ihnen hier vorstellen möchten, ist eine belagsfertige 2-Zimmer-Wohnung.

**Kurzdetails zur Wohnung:**

- **Wohnzimmer:** 21,24 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 13,74 m<sup>2</sup>
- **Küche:** 6,14 m<sup>2</sup>
- **Bad-WC:** 5,75 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 5,50 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 3,52 m<sup>2</sup>

**Dank eines neuen Gesetzes profitieren Käufer jetzt von einer Reduzierung der Grunderwerbsteuer, was eine Ersparnis von 2,2 % der Kaufnebenkosten bedeutet. Dieses Angebot gilt für Immobilien bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro.**

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

Kommen Sie vorbei 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