

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



**Objektnummer: 4355**

**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>	36,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	214.599,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

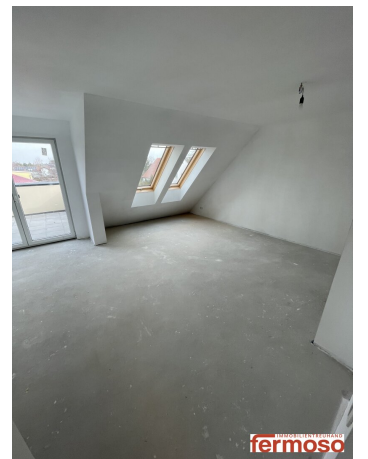
## Ihr Ansprechpartner



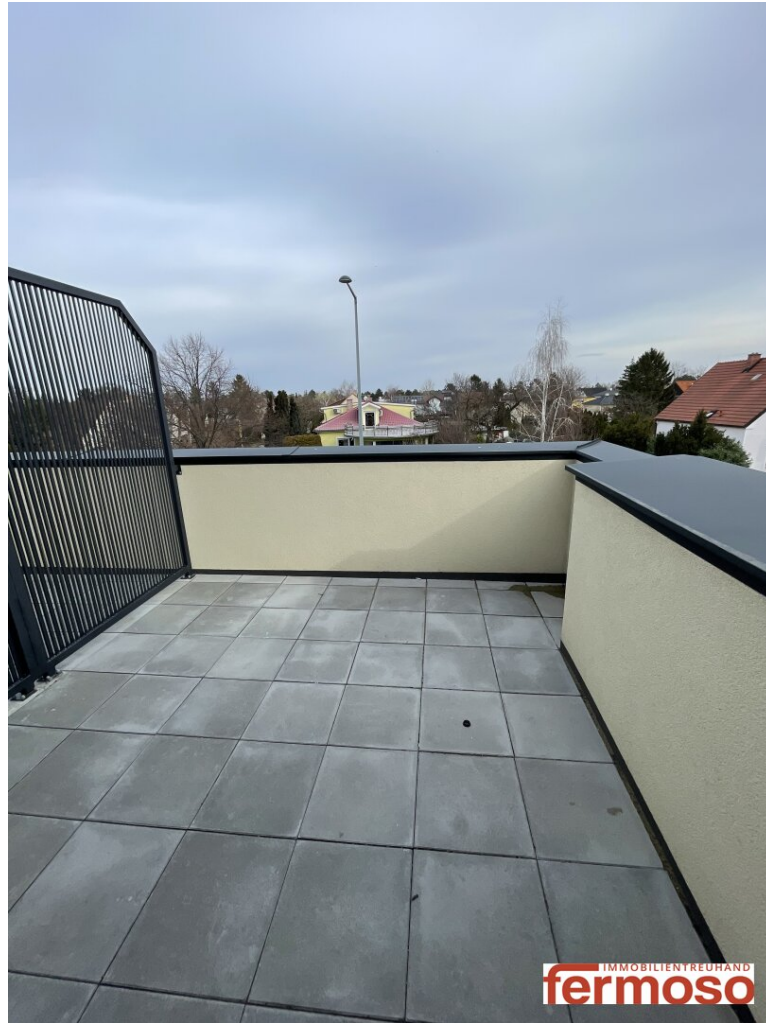
**Dean Banovic**

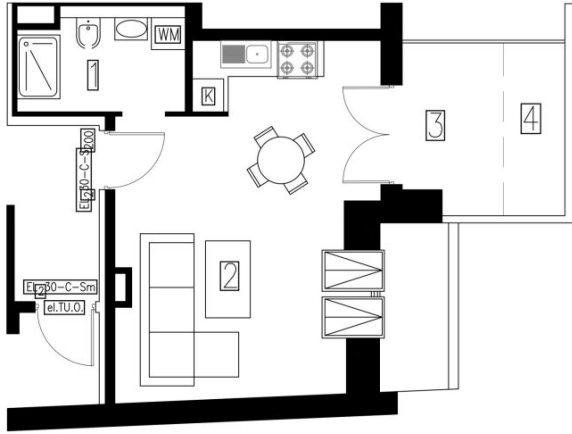
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529









TOP 9



---

1	Bad-Wc	5,31m <sup>2</sup>
2	Wohnraum	31,36m <sup>2</sup>
3	Terrasse	5,98m <sup>2</sup>
4	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,**

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 1-Zimmer-Wohnung, die Singles oder Paaren ein gemütliches und dennoch komfortables Zuhause bietet.

**Details zur Wohnung:**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 31,36 Quadratmeter und bietet einen offenen Wohnraum, der Ihnen Raum für kreative Gestaltungsideen gibt. Große Fenster

durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine angenehme, luftige Atmosphäre. Der Bodenbelag ist noch nicht verlegt, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihren persönlichen Stil einzubringen und den Raum nach Ihren Vorlieben zu gestalten.

#### **Das Badezimmer:**

Das Badezimmer erstreckt sich über eine Fläche von 5,31 Quadratmetern und ist mit modernen Armaturen ausgestattet. Eine ebenerdige Dusche oder eine Badewanne kann je nach Ihren Wünschen installiert werden, um eine entspannende Oase zu schaffen, in der Sie Ihren Tag beginnen oder beenden können.

#### **Außenbereiche:**

Der Wohnbereich öffnet sich zu einer einladenden Terrasse mit 5,98 Quadratmetern, die sich perfekt für entspannte Abende im Freien eignet. Genießen Sie Ihre Lieblingspflanzen oder einfach die frische Luft in diesem charmanten Außenbereich. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon mit 3,52 Quadratmetern, der einen weiteren Raum im Freien bietet, um die Natur direkt vor Ihrer Tür zu erleben.

#### **Individualität und Potenzial:**

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

**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