

## **2-Zimmer-Terrassen-Wohnung im Erstbezug-PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5660/6544**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	284.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,64 €
<b>USt.:</b>	9,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

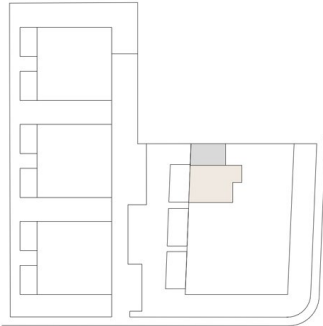


**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien







DG Top 13

## Objektbeschreibung

### **Erleben Sie exklusives Wohnen im Dachgeschoss – Ihr neuer Rückzugsort auf der Esslinger Hauptstraße**

Auf der Esslinger Hauptstraße erwartet Sie ein exklusives Neubauprojekt mit 17 stilvollen Wohneinheiten, das bereits fertiggestellt ist. Mit über 20 Jahren Erfahrung im Bauträgergeschäft bieten wir Ihnen hochwertige Wohnungen in Größen von ca. 37 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>, perfekt zugeschnitten für Singles, Paare oder Familien an.

### **Top 13: Ihr luxuriöses Dachgeschoss-Loft**

Diese elegante Wohnung im Dachgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohnraum mit offener Küche, der Ihnen viel Platz für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende bietet. Ein großzügiger Schlafraum und eine praktische Ankleide im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Komfort und Ordnung.

### **Lichtdurchflutete Räume und private Terrasse**

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Von Ihrem Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine sonnige Terrasse – der perfekte Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und die Aussicht zu genießen.

### **Ihren Alltag genießen – Badensee in Reichweite**

Die Lage dieser Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen zusätzlichen Bonus: Der idyllische Badensee Stadler Furt ist nur 15 Gehminuten entfernt. Hier können Sie entspannte Stunden am Wasser verbringen oder sich an heißen Tagen erfrischen.

### **Ideal gelegen für ein komfortables Leben**

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Geschäften über Kindergärten und Schulen bis hin zu Restaurants. Zudem laden zahlreiche Spazierwege dazu ein, den Alltagsstress bei ausgedehnten Spaziergängen hinter sich zu lassen.

## **Ihre Highlights im Überblick:**

- Über 20 Jahre Erfahrung des Bauträgers – Qualität, die überzeugt.
- Bereits fertiggestellt – sofort bezugsbereit.
- Moderne Ausstattung und zeitgemäßes Wohnkonzept.
- Nur 15 Gehminuten zum Badensee Stadler Furt – Natur und Erholung direkt vor der Tür.
- Hervorragende Infrastruktur mit optimaler Verkehrsanbindung.
- Effiziente Luft-Wärmepumpe für nachhaltiges Heizen.
- Fußbodenheizung
- Aufzug vom Kellergeschoss/Gareage bis zum Dachgeschoss.
- Hochwertige Badausstattung mit stilvollen Wand- und Bodenfliesen.
- Lichtdurchflutete Räume für ein maximales Wohlfühlerlebnis.
- Hochwertiger Parkettboden

## **Näheres zur Lage**

- 26A/88A – direkt vor deiner Haustüre
- Seestadt U-bahn – 11 Minuten öffentlich

- Wien Innenstadt – 24 Minuten mit dem Auto
- Stadler Furt – 5 Minuten mit dem Auto
- Autokino Groß-Enzersdorf – 2 Minuten mit dem Auto
- Marchfeld Center – 3 Minuten mit dem Auto

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Weiterführende Informationen:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap