

**Charmante 3-Zimmerwohnung im 22. Bezirk!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5660/6542**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	69,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	364.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,08 €
<b>USt.:</b>	13,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

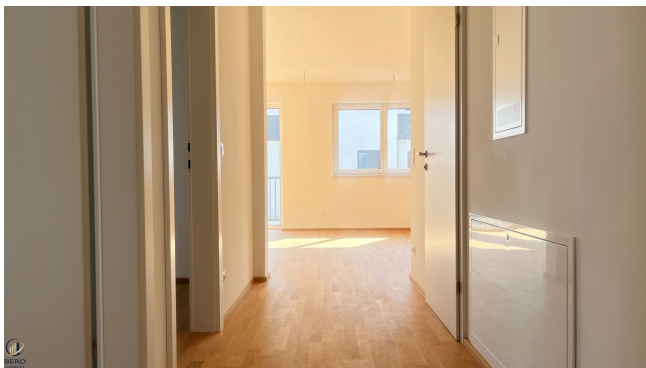
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

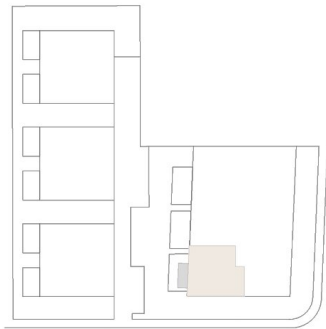


**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien







OG Top 11

# Objektbeschreibung

## **Modernes Wohnen in Essling – Ihr exklusives Zuhause am Rande von Wien**

Auf der Esslinger Hauptstraße ist ein hochwertiges Neubauprojekt mit 17 sorgfältig geplanten Wohneinheiten entstanden. Mit über 20 Jahren Erfahrung im Bauträgersgeschäft wurde hier ein Wohnraum geschaffen, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ob für Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder den perfekten Lebensraum.

### **Top 11: Elegante Wohnung im Osten von Wien**

Diese großzügige Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen zwei einladende Schlafräume und einen weitläufigen Wohnbereich mit offener Küche. Die Küche ist ideal, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und Gäste zu verwöhnen. Im Eingangsbereich sorgt eine praktische Ankleide für Ordnung und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, was den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre verleiht.

### **Terrasse und Naturerlebnis direkt vor der Haustür**

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie eine sonnige Terrasse, die perfekt geeignet ist, um den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Zusätzlich lädt der nur 15 Gehminuten entfernte Badensee Stadler Furt, zu gemütlichen Stunden am Wasser oder einem erfrischenden Bad an.

### **Perfekte Lage für ein entspanntes Leben**

Die hervorragende Lage bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen, direkt in der Nähe. Geschäfte, Schulen, Kindergärten und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Spazierwegen dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.

### **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!

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