

**Eigenes Reich am Stadtrand!!! 3-Zimmer-Wohnung im 22. Bezirk!!! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5660/6538**

**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>	74,46 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>	389.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,92 €
<b>USt.:</b>	14,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

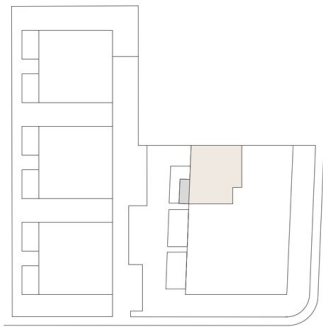


**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien







OG Top 7

# Objektbeschreibung

## **Exklusives Wohnen in Essling – Qualität trifft auf Komfort**

Auf der Esslinger Hauptstraße erwartet Sie ein besonderes Neubauprojekt, das bereits fertiggestellt wurde und mit 17 individuellen Wohneinheiten modernen Wohnkomfort bietet. Mit über 20 Jahren Erfahrung im Bauträgergeschäft wurde jedes Detail sorgfältig geplant, um ein Zuhause zu schaffen, das für Singles, Paare und Familien gleichermaßen attraktiv ist.

## **Top 07: Ihr neues Zuhause im Top Lage**

Diese großzügige Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen. Mit zwei gemütlichen Schlafräumen und einem weitläufigen Wohnbereich mit offener Küche, haben Sie reichlich Platz, um sich frei zu entfalten. Die Küche lädt dazu ein, kulinarische Experimente zu wagen und Ihre Gäste zu verwöhnen. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine praktische Ankleide, die für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt.

## **Lichtdurchflutetes Wohnen und eine entspannte Terrasse**

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen Fensterflächen, die jeden Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine einladende Atmosphäre schaffen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine herrliche Terrasse, die perfekt ist, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

## **Alles in Ihrer Nähe**

Die Lage der Wohnung ist ebenso beeindruckend wie das Wohnkonzept selbst. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Geschäfte, Kindergärten, Schulen und Restaurants. Für die Momente der Ruhe und Entspannung laden die vielen Spazierwege rund um die Esslinger Hauptstraße, sowie der 15 Gehminuten entfernte See Stadler Furt ein, den Alltagsstress 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!

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