

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Top Lage-PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 5660/6537**

**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>	63,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	316.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,12 €
<b>USt.:</b>	12,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



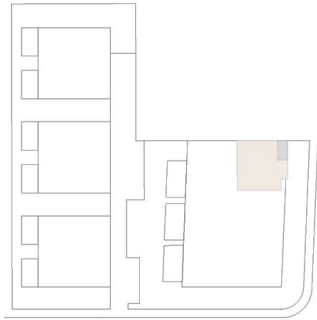
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien









OG Top 6

## Objektbeschreibung

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

Am Rande der Stadt, auf der Esslinger Hauptstraße, erwartet Sie ein **exklusives Neubauprojekt** mit Charakter – und **ab sofort bezugsbereit**. **Seit über 20 Jahren steht unser Bauträger für Qualität** und Liebe zum Detail. **Dieses Projekt mit 17 einzigartigen Wohneinheiten** ist der Beweis dafür, dass Erfahrung und Innovation Hand in Hand gehen.

**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!**

### Top 06: Ihr Rückzugsort im Grünen

**Diese modern geschnittene Wohnung** im 1. Obergeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen. Ein einladendes Feeling und ein **großzügiger Wohnbereich mit offener Küche** schaffen Raum für entspannte Stunden und kulinarische Erlebnisse. Im Vorraum steht Ihnen genug Raum für eine praktische Ankleide zur Verfügung, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Dank der **großen Fensterflächen** wird Ihr neues Zuhause von natürlichem Licht durchflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Das Wohnzimmer führt auf eine sonnige Loggia, die perfekt ist, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Aber das Beste: In nur **15 Gehminuten** erreichen Sie den idyllischen **Badensee Stadler Furt**. Ob ein erfrischendes Bad im Sommer oder ein Spaziergang – diese Nähe zur Natur macht Ihr neues Zuhause besonders attraktiv.

### Alles, was Sie brauchen, direkt vor der Tür

Neben der traumhaften Lage bietet die Wohnung eine **hervorragende Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Und wenn Ihnen nach Bewegung an der frischen Luft ist, laden die zahlreichen Spazierwege in der Umgebung zu Erholung und Entspannung ein.

### 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** in allen Räumen
- Aufzug vom Kellergeschoss/Garage bis zum Dachgeschoss.
- Hochwertige Badezimmerausstattung 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

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