

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



**Objektnummer: 4359**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand 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>	44,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	246.299,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

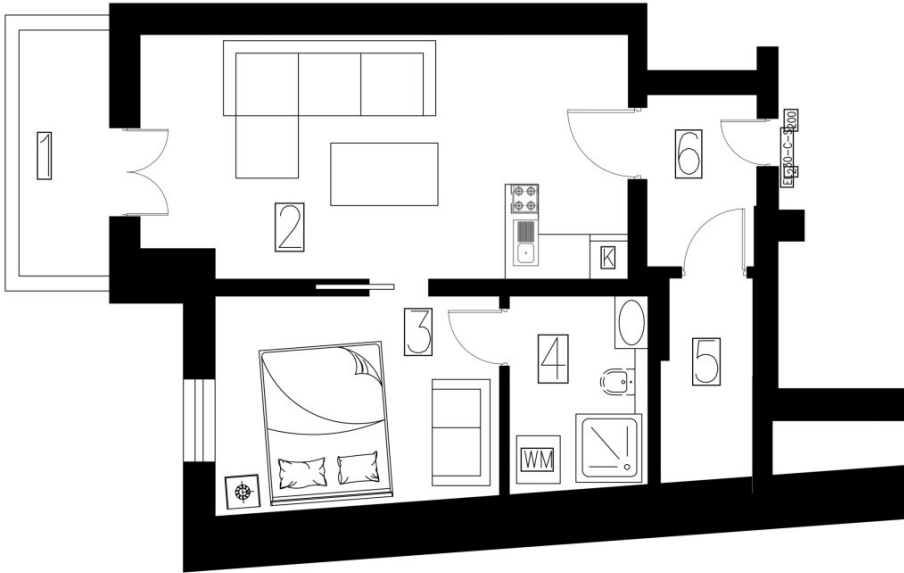
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529









1	Balkon	4,10m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	21,05m <sup>2</sup>
3	Zimmer	11,31m <sup>2</sup>
4	Bad-Wc	4,52m <sup>2</sup>
5	AR	4,28m <sup>2</sup>
6	VR	3,06m <sup>2</sup>

TOP 2



## 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,**

**Neubau mit 10 belagsfertigen Wohnungen in Essling - Jetzt mit 2,2% Ersparnis dank neuem Gesetz**

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 2-Zimmer-Wohnung.

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und einladendes Zuhause. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

#### **Wohnküche:**

Die großzügige Wohnküche bietet mit einer Fläche von 21,05 Quadratmetern viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie.

#### **Schlafzimmer:**

Das Schlafzimmer erstreckt sich über eine Fläche von 11,31 Quadratmetern und bietet eine erholsame Oase für ruhige Nächte und entspanntes Aufwachen.

#### **Badezimmer:**

Das Badezimmer mit einer Fläche von 4,52 Quadratmetern ist mit modernen Armaturen ausgestattet und bietet alles, was Sie für Ihre tägliche Pflege benötigen.

#### **Balkon:**

Ein gemütlicher Balkon mit einer Fläche von 4,10 Quadratmetern lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick auf die Umgebung zu genießen.

#### **Abstellraum:**

Ein praktischer Abstellraum mit einer Fläche von 4,28 Quadratmetern bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände und Haushaltsutensilien.

#### **Vorraum:**

Der Vorraum mit einer Fläche von 3,06 Quadratmetern heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen und bietet Platz für Garderobe und Schuhe.

**Dank eines neuen Gesetzes profitieren Käufer jetzt von einer Reduzierung der Grunderwerbsteuer, was eine Ersparnis von 2,2 % der Kaufnebenkosten bedeutet.**

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