

## **\*Frühjahr 2026\* 3-Zimmer Gartenwohnung in Essling**



**Objektnummer: 5387/6628**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,57 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

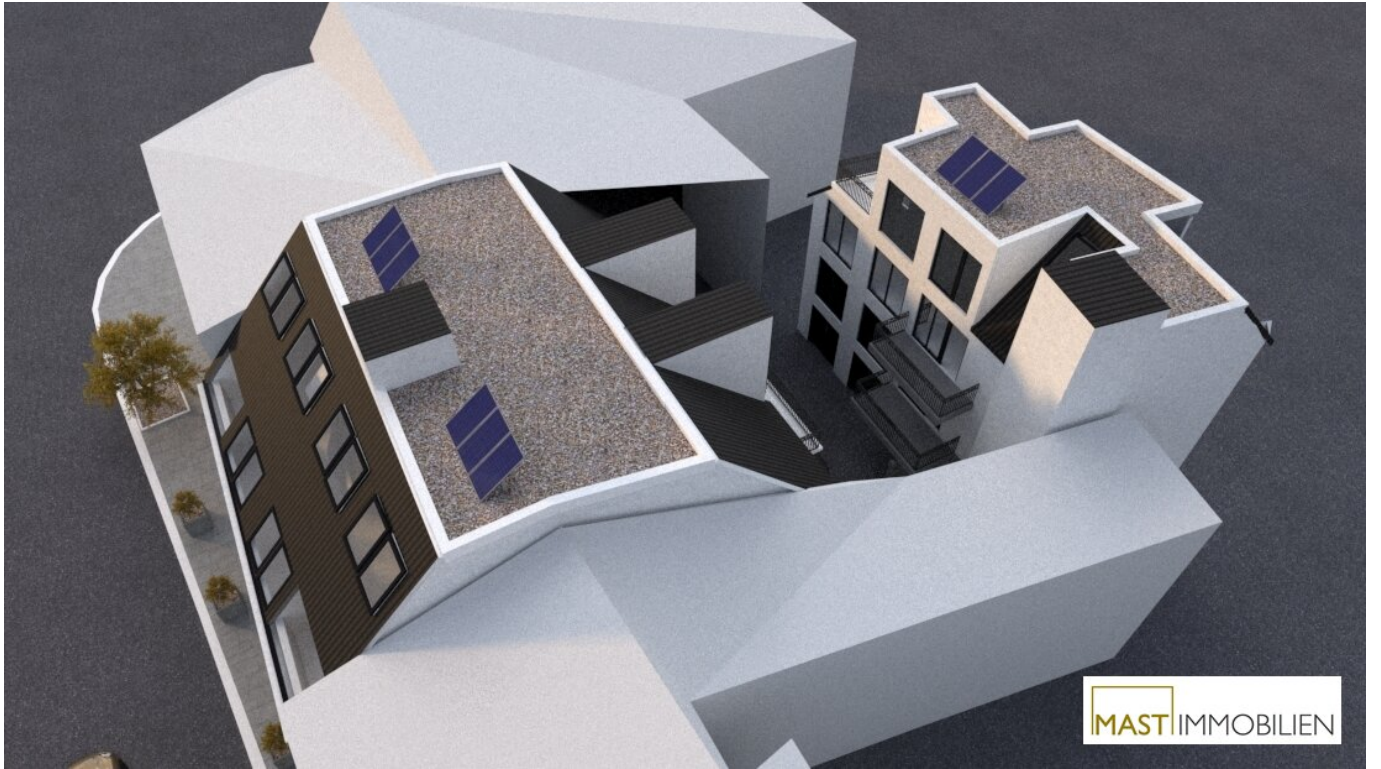
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

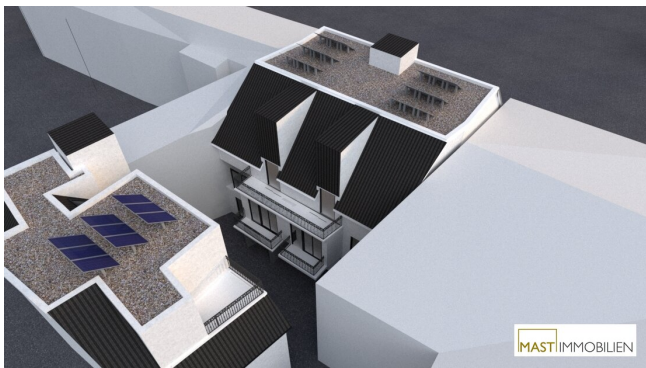
## Ihr Ansprechpartner

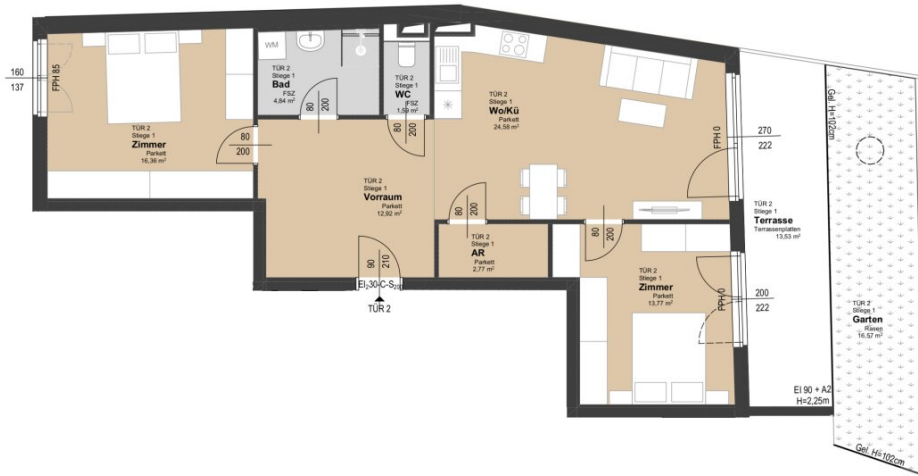


**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn







**Stiege 1 Tür 2  
ERDGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE	: 76,83 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG	: 13,53 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN EG	: 16,57 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM KG	: 2,74 m <sup>2</sup>

**PLANMERKE:**  
Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die detaillierte Möblierung, ausgenommen Küche, Badmöbel, Wäschetrockner und WC, ist nach Bestehen der Lieferunterlagen und steht nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Druck- und Seidebilder sowie Interieur- und bauteil- oder organisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Cava-Maßen und können sich durch die Ausführungsänderungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag für Einbauelemente und eine Notmaßlinie zu verstehen, die die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.  
Überwindliche Punkte, Ankerlöcher während der Bauarbeiten, insbesondere Mängel

# Objektbeschreibung

Alle noch verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter: [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

## Projektbeschreibung:

Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt 15 hochwertigen Eigentumswohnungen in absoluter Ruhelage, jedoch ideal angebunden.

Alle Wohnungen bieten **private Außenbereiche** wie Terrassen, Balkone oder Gärten, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten.

EIGENGRUND - KEINE PACHT!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist im Frühjahr 2026 geplant. Der Baubeginn ist bereits erfolgt

## Highlights der Liegenschaft:

- Echtholzböden in den Wohnräumen
- keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- Heizung mittels Luftwärmepumpe
- Schließanlage
- Vorbereitungen für Klimaanlage in allen Zimmern
- Elektrische Außenbeschattung
- Fußbodenheizung

- Personenaufzug

### Lage:

Im Herzen von Essling gelangen diese Wohnungen in den Verkauf. Die Lage ist für Pendler und Naturliebhaber bestens geeignet. Unmittelbar vor der Haustür finden Sie eine Busverbindung, die Sie angenehm in die Stadt bringt. Die nahegelegene Seestadt, lädt Sie zu entspannten Stunden am See ein. Außerdem finden Sie dort auch direkt die U-Bahn Verbindung. Diverse Nahversorger finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept.

Details Wohnung Top 2:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **76,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 16,57 m<sup>2</sup> großen Garten + eine 13,53 m<sup>2</sup> Terrasse.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 12,92 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,84 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,77 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,59 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 24,58 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,77 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 16,36 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca. 13,53 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 16,57 m<sup>2</sup>

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m



Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap