

**\*NEU\* Entzückende 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in  
Essling**



**Objektnummer: 5387/6632**

**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>                   | 39,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,52 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>                    | 245.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

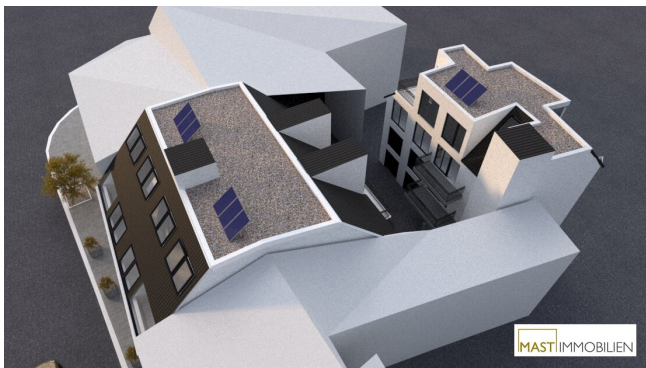
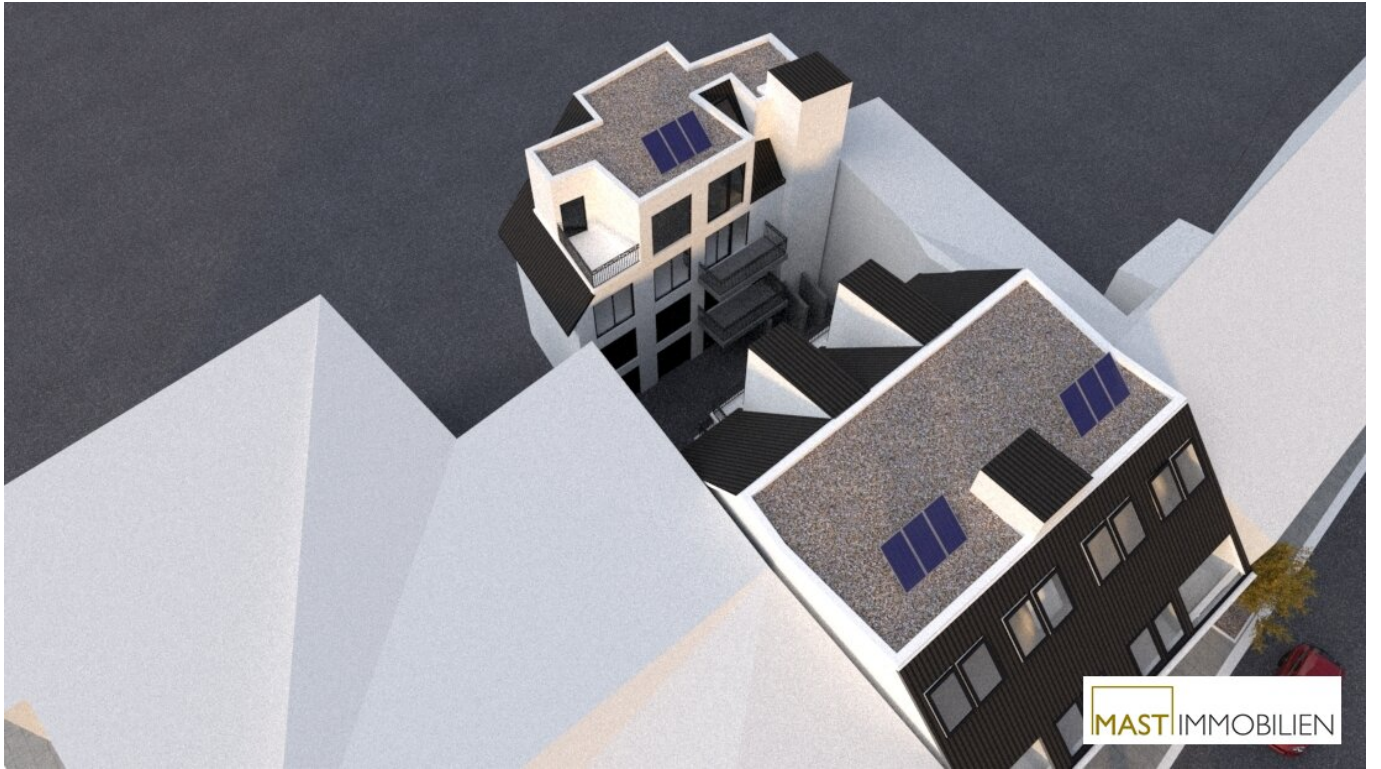
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

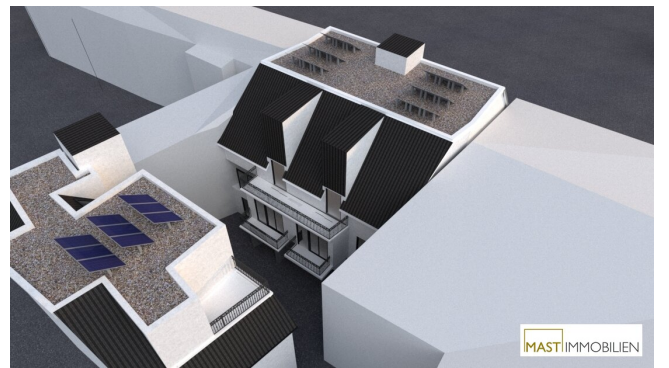


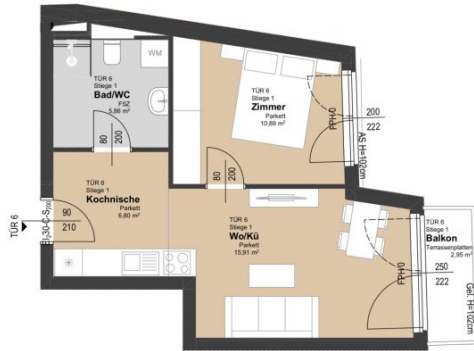
**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn









**Stiege 1 Tür 6  
OBERGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE : 39,46 m<sup>2</sup>  
LOGGIA OG : 2,95 m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM KG : 3,52 m<sup>2</sup>

**PLANNOIE.**  
Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die detaillierte Möblierung, ausgenommen Küche, Bad/WC, Wäschetrockner und WC, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Druck- und Stoffbilder sowie Interieur- und bauteil- oder organisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Cava-Maßen und können sich durch die Ausführungsabweichungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag für Einbauelemente und eine Notmaßlinie zu verstehen, die die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.  
Überwindliche Planmaße, Änderungen während der Bauverfahren, insbesondere Mängel

**MAST IMMOBILIEN**

# 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 6:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über **39,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 2,95 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Badezimmer ca. 5,86 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 22,71 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2,95 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