

**Reihenhaus - große Glasfront/Französischen Fenstern -  
PROVISIONSFREI-direkt vom Bauträger!**



**Objektnummer: 8431/40**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	665.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP Belagsfertig: EUR 665.000,00- KP Schlüsselfertig: EUR 699.999,00-

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

### Yulia Sheshina

Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsbergstraße 4/1  
1030 Wien

H +43 676 387 11 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





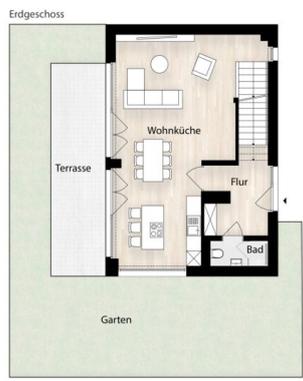
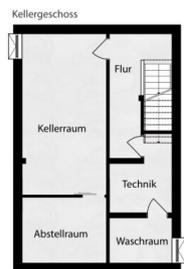
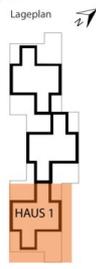












Podlahagasse 69

Haus 1

**Wohnfläche 130,92 m<sup>2</sup>**

KELLERGESCHOSS

Waschraum	4,58 m <sup>2</sup>
Technik	7,98 m <sup>2</sup>
Flur	6,67 m <sup>2</sup>
Kellerraum	21,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,93 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 50,07 m<sup>2</sup>**

ERDGESCHOSS

Wohnküche	41,47 m <sup>2</sup>
Bad	2,35 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,93 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 51,75 m<sup>2</sup>**

Garten	63,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,81 m <sup>2</sup>

OBERGESCHOSS

Zimmer 1	16,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,20 m <sup>2</sup>
WC	1,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,80 m <sup>2</sup>
Flur	7,81 m <sup>2</sup>
AR	2,97 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 52,21 m<sup>2</sup>**

Balkon	7,95 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

DACHGESCHOSS

Zimmer 3	12,62 m <sup>2</sup>
Ankleideraum	4,04 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Bad	4,03 m <sup>2</sup>
Flur	4,24 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 26,96 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse	6,80 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------

# Objektbeschreibung

**!PROVISIONSFREI!**

Direkt vom Abgeber kommen im Herzen von Essling in einer ruhigen, verkehrsbeschränkten Lage gelangen diese drei Reihenhäuser zum Verkauf. Großzügige 130 Quadratmeter verteilen sich hier auf insgesamt drei Wohnebenen, hinzu kommt ein 50qm großes Kellergeschoß. Insgesamt besteht dieses Reihenhausprojekt aus drei gekoppelten Einheiten, allesamt mit Eigengarten.

Die Ausstattung dieser, klassisch in Ziegel gebauten Häuser, lässt kaum Raum für Wünsche offen. Wärmepumpe, Vollklimatisierung, feine Sanitärkeramik, Landhausdielen....Die Optik derselben können Sie noch mitbestimmen. Für Frühentschlossene gibt es noch einen Küchengutschein obendrauf.

Zur Lage: Essling liegt am östlichen Stadtrand des 22 Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Lobau, aber auch zu GrossEnzersdorf. Einkauf, Freizeit, Schule, all das ist einfach mit dem eigenen Fahrzeug oder aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und problemlos erreichbar.

Haben Sie Fragen zu Objektfinanzierung?

Nach dem die KIM Verordnung Mitte 2025 ausläuft und Kreditvergabe flexible wird, haben Sie die Möglichkeit sich gleich hier, schnell mit unseren Kreditrechner mögliche Finanzierung zu berechnen:

Wie kann ich das Objekt finanzieren? Hier geht`s zum Kreditrechner: <https://www.immacon.at/kreditrechner/>

## 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 <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap