

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



**Objektnummer: 8431/41**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<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>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	654.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP Belagsfertig: EUR 654.000,00- KP Schlüsselfertig: EUR 689.999,00-

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Yulia Sheshina**

Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsbergstraße 4/1  
1030 Wien

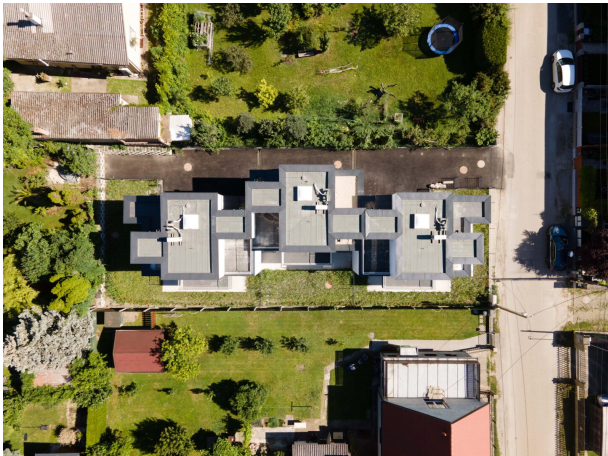
H +43 676 387 11 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

gungstermin zur

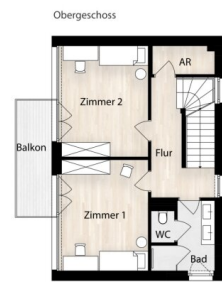
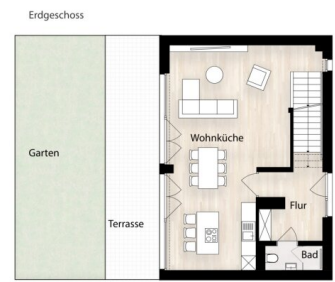
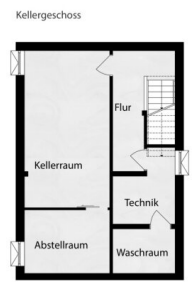
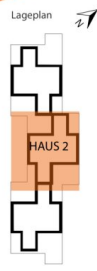












## Podlahagasse 69

### Haus 2

**Wohnfläche 130,03 m<sup>2</sup>**

#### KELLERGESCHOSS

Waschraum	4,60 m <sup>2</sup>
Technik	6,35 m <sup>2</sup>
Flur	7,86 m <sup>2</sup>
Kellerraum	22,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	9,09 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 50,27 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS

Wohnküche	41,92 m <sup>2</sup>
Bad	2,35 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,02 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 52,29 m<sup>2</sup>**

Garten	34,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,30 m <sup>2</sup>

#### OBERGESCHOSS

Zimmer 1	16,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,53 m <sup>2</sup>
WC	1,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,28 m <sup>2</sup>
Flur	7,55 m <sup>2</sup>
AR	2,97 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 50,11 m<sup>2</sup>**

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

#### DACHGESCHOSS

Zimmer 3	12,34 m <sup>2</sup>
Ankleideraum	4,39 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Flur	4,47 m <sup>2</sup>

**Insgesamt 27,63 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse	7,21 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.

## **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