

## **Provisionsfrei: Familiäres Wohnen in grüner Ruhelage – 9 Wohnungen mit Wärmepumpe & Photovoltaik**



HDE\_241124.005

**Objektnummer: 131270\_9**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Maisonette |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Wohnfläche:                   | 130,68 m²            |
| Nutzfläche:                   | 196,05 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 196,05 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 3                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 51,24 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74               |
| Kaufpreis:                    | 728.400,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

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

































## Objektbeschreibung

Familiäres Wohnen in grüner Ruhelage – 9 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wärmepumpe & Photovoltaik Hab-die-Ehre-Gasse 32, 1220 Wien – Essling In einer ruhigen Wohnstraße mitten im Grünen entsteht ein kleines, feines Wohnhaus mit nur neun Eigentumswohnungen – ein Ort für Menschen, die Geborgenheit, Qualität und Nachhaltigkeit suchen. Ein besonderes Highlight des Projekts ist das zukunftsweisende Konzept des Generationen-Wohnens: Mehrere Einheiten wurden so geplant, dass sie aktuell als großzügige Familienwohnungen genutzt werden können und später bei Bedarf in zwei getrennte Wohneinheiten geteilt werden können – ideal für Familien mit heranwachsenden Kindern, Mehrgenerationenhaushalte oder als clevere Vorsorgelösung. So kann heute gemeinsam gewohnt werden – und morgen zum Beispiel eine Einheit selbst genutzt und die zweite vermietet werden, um das Einkommen zu ergänzen. Ein Zuhause, das sich wie ein Zuhause anfühlt Die Wohnungen sind zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> groß und bieten – ob mit Eigengarten, Balkon oder Terrasse – individuelle Rückzugsorte in einem ruhigen, naturnahen Umfeld. Die überschaubare Hausgröße schafft ein angenehmes, fast dörfliches Miteinander. Hier wohnt man nicht anonym – sondern mit Blick ins Grüne und Herz für die Nachbarschaft. Nachhaltig & durchdacht gebaut Das Projekt erfüllt höchste Standards in puncto Energieeffizienz, Wohnkomfort und ökologischer Bauweise: - Ziegelmassivbauweise mit hervorragendem Raumklima & Schallschutz - Wärmepumpe & Photovoltaikanlage – umweltschonend heizen & kühlen - Fußbodenheizung und Stützkühlung – ganzjährig angenehme Temperaturen - 3-fach verglaste Fenster & Vollwärmeschutz – niedriger Energieverbrauch inklusive - PKW-Stellplätze direkt am Grundstück verfügbar Wohnen mit Weitblick – im Grünen daheim Die Hab-die-Ehre-Gasse liegt im idyllischen Stadtteil Essling (22. Bezirk) – eingebettet in einer gewachsenen Siedlung mit viel Natur. Hier lebt man ruhig, sicher und mit echtem Wohlfühlfaktor. Das kleine Projekt vermittelt ein vertrautes Wohngefühl, in dem man sich nicht nur zu Hause fühlt, sondern auch dazugehört. Ein Wohnort, an dem Nachbarschaft noch gelebt wird – fernab vom Trubel der Großstadt, aber gut erreichbar, wenn man ihn braucht. Jetzt vormerken lassen! Dieses Projekt bietet mehr als Quadratmeter – es bietet Lebensqualität mit Weitblick. Ob für die eigene Familie, als Generationenlösung oder clevere Vorsorge: Hier investieren Sie in ein Zuhause, das mit Ihnen mitwächst. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch!