

Erstbezug in Essling - Wohnen im Grünen und trotzdem mitten in Wien



Objektnummer: 6556/141

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,19 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	90,36 m ²
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

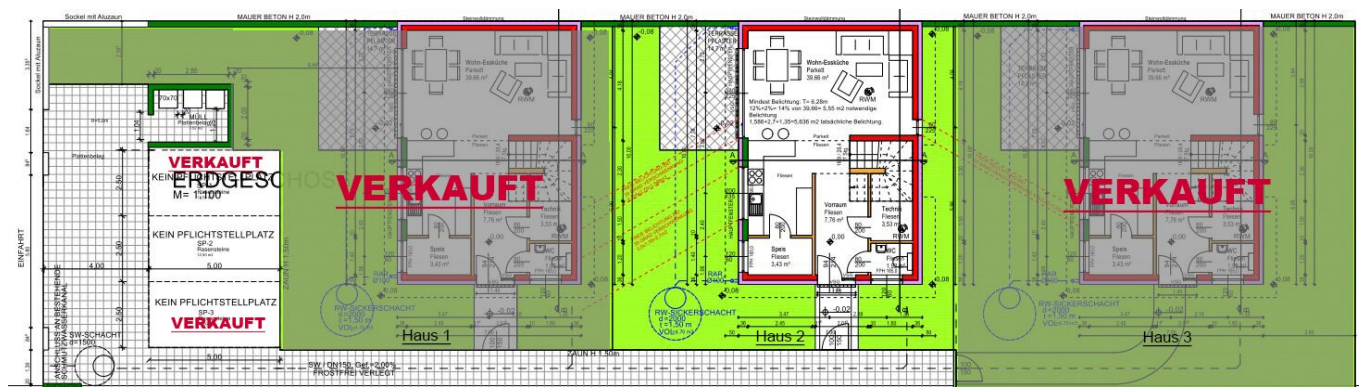
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

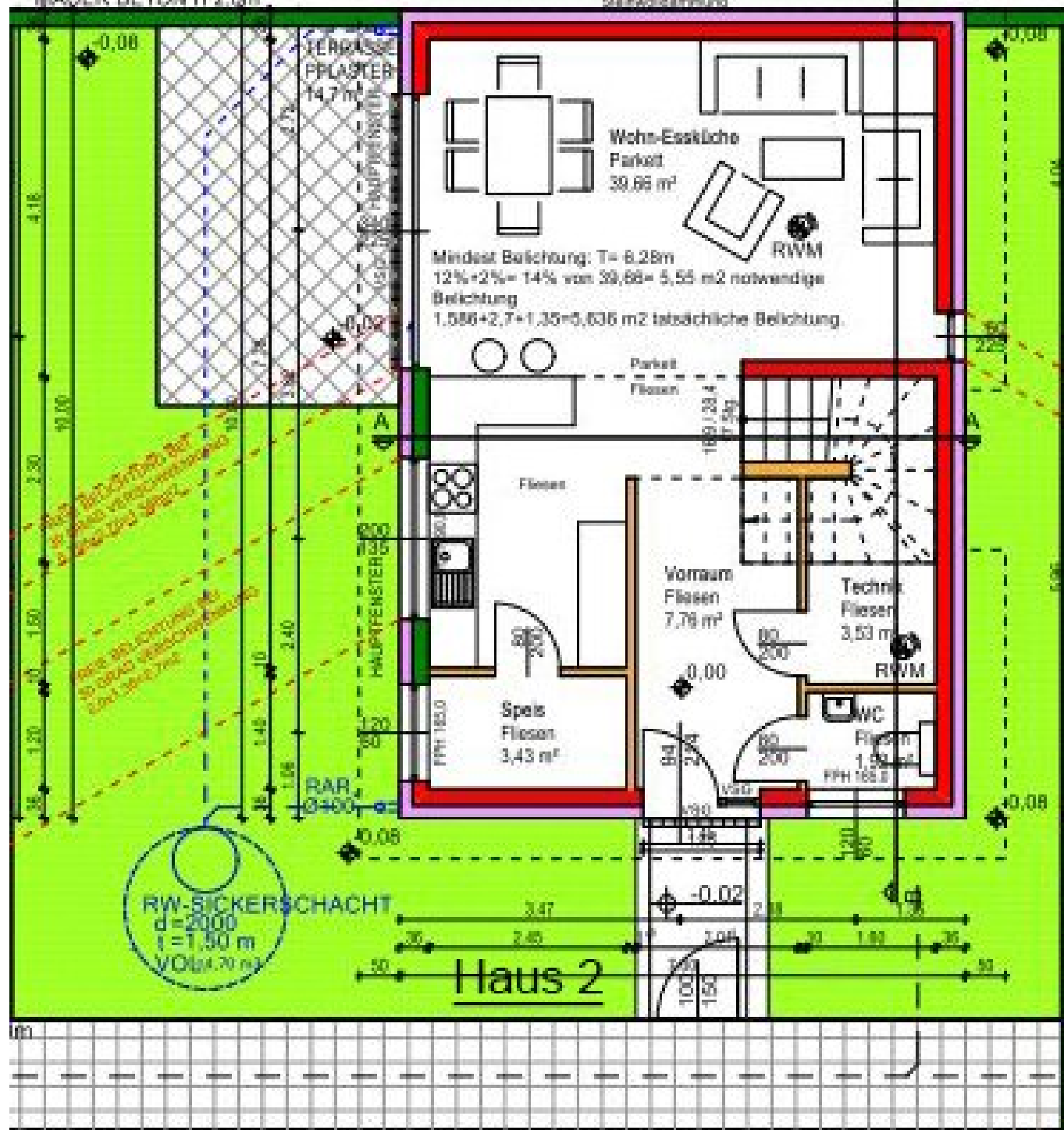
T +43 664 188 27 80

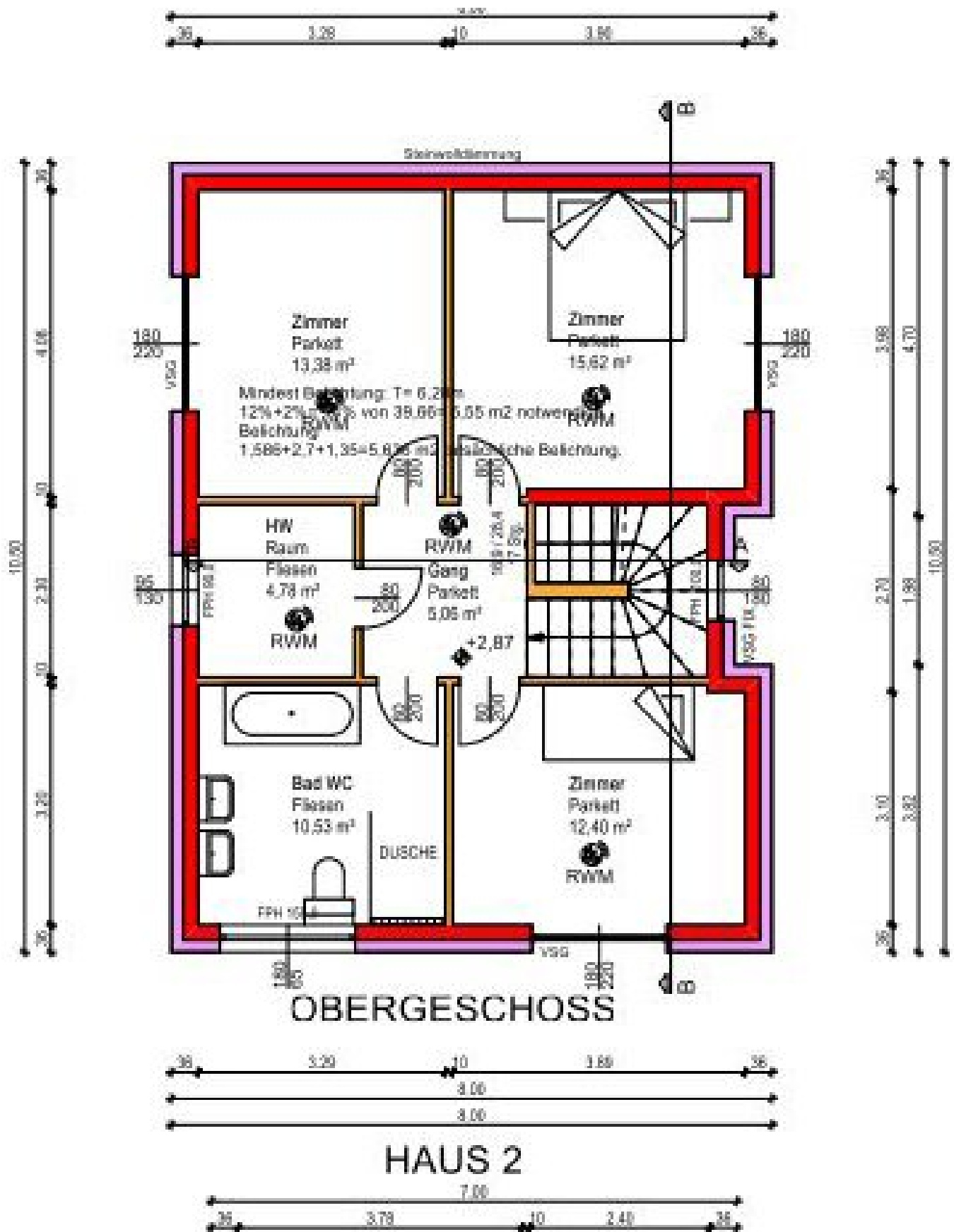


ERHO Immobilien www.erho.at

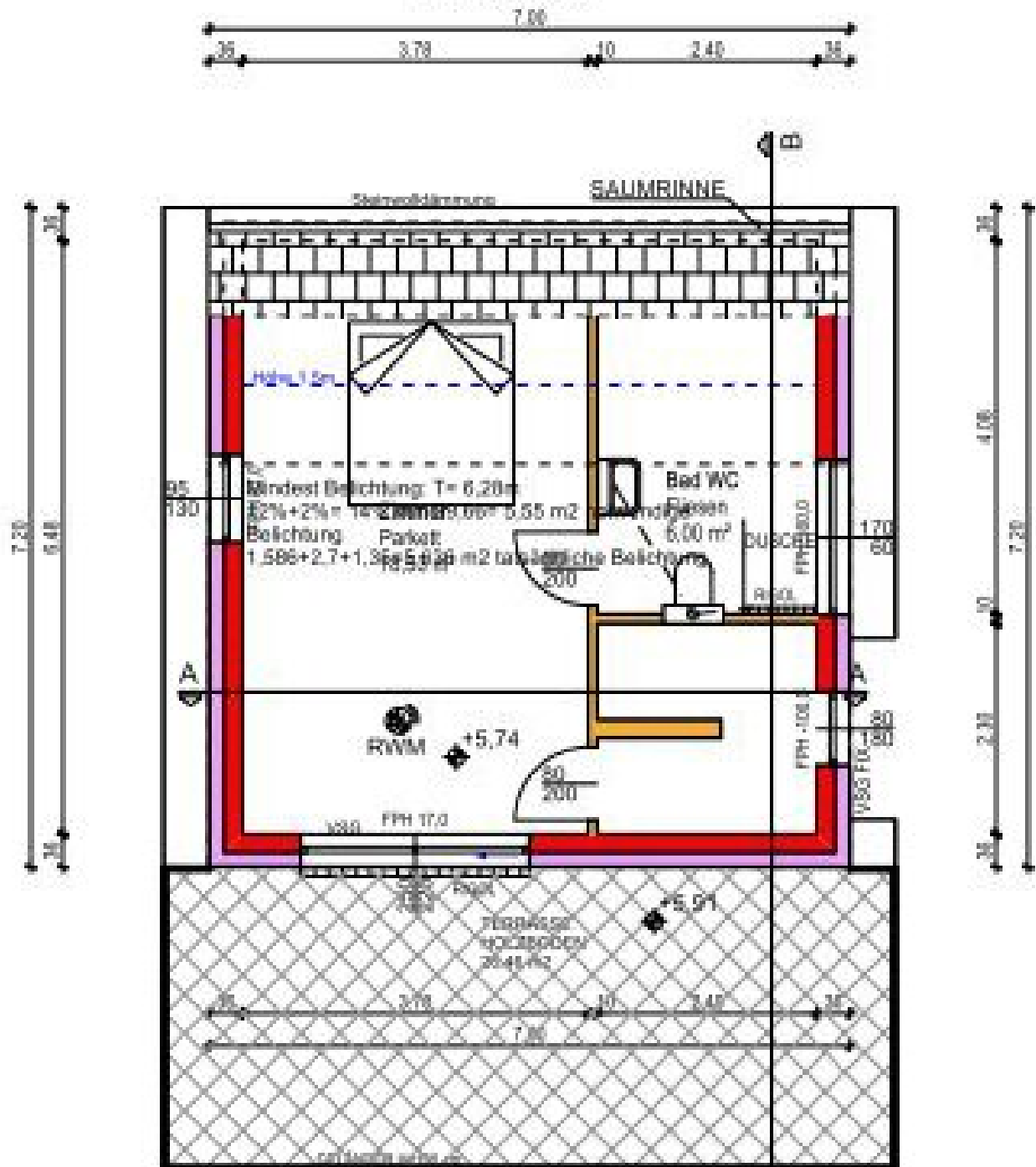


Keywords: child sexual abuse; disclosure; social support





HAUS 2



DACHGESCHOSS HAUS 2

Objektbeschreibung

Wohnen, wie Sie es sich immer erträumt haben – Einfamilienhaus in 1220 Wien

Lichtdurchflutete Räume, moderne Ausstattung und ein eigener Garten – willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt in Essling.

Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens in einer lichtdurchfluteten Wohnküche Ihren Kaffee genießen, während die Sonne durch die großen Fenster fällt und den Raum in warmes Licht taucht. Dieses **neu errichtete Einfamilienhaus** mit ca. **142,19 m² Wohnfläche** schenkt Ihnen nicht nur Platz – es schenkt Ihnen Lebensqualität.

Hier erwarten Sie **5 großzügige, helle Zimmer**, die sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten lassen – ob gemütliches Familiennest, kreativer Arbeitsplatz oder Gästeease. Die **offene Wohnküche mit separater Speisekammer** wird schnell zum Herzstück Ihres Zuhauses – ein Ort für gemeinsame Kochabende, festliche Dinner oder einfach für ein gutes Gespräch bei einem Glas Wein.

Zwei stilvolle Badezimmer – eines mit Badewanne und Dusche, eines mit Dusche – und **3 separate WCs** bieten höchsten Komfort. Die **Fußbodenheizung** sorgt in jedem Raum für wohlige Wärme, während die nachhaltige **Luftwärmepumpe** Ihnen Energieeffizienz auf modernstem Niveau garantiert.

Über die große Schiebetür gelangen Sie auf die Terrasse und in Ihren **grünen Eigengarten** – perfekt für Sommerabende mit Freunden, spielende Kinder oder einfach Ihre eigene kleine Ruheoase mitten in Wien.

Und das Beste: **Ihr Auto parkt direkt vor der Tür** – stressfrei und bequem.

Ihre Wohlfühloase – Raum für jede Lebensphase

Erdgeschoss:

Einladendes Vorzimmer, offene Wohnküche mit Essbereich, Gäste-WC, Speisekammer/Abstellraum, Technikraum. Direkter Zugang zum Garten.

1. Obergeschoss:

3 Schlaf-/Kinderzimmer, Abstellraum, Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Fenster.

2. Obergeschoss:

Großes Schlafzimmer mit Schrankraum, eigenes Bad mit Dusche und WC, sonnige Dachterrasse (ca. 27 m²) mit Weitblick.

Lage, die begeistert

In Essling wohnen Sie ruhig, grün und doch perfekt angebunden:

- Apotheke, Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentrum in direkter Nähe
- Bus 26A – direkte Anbindung U1/U2 & S-Bahn
- Bus (5 Min. zu Fuß) – direkte Anbindung U1 Seestadt

Kaufnebenkosten in Österreich

Beim Kauf einer Immobilie in Österreich fallen in der Regel folgende Nebenkosten an:

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Kaufpreises (*aktuell befreit – siehe unten!*)
- **Maklerprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
- **Notar- bzw. Vertragserrichtungskosten** (individuell, ca. 1–3 %)

? **Vorteil für Sie:** Aktuell entfällt die **Grundbucheintragungsgebühr** für den Erwerb von Wohnraum – das spart Ihnen 1,1 % vom Kaufpreis.

Auf einem Grundstück von ca. **750 m²** entstehen **3 Einfamilienhäuser** mit Garten, Terrasse und Autoabstellplatz.

Haus 1 & 3 sind bereits verkauft – sichern Sie sich jetzt das letzte verfügbare Haus!

Wohnfläche: ca. 142,19 m²

Gartenfläche: ca. 90–138 m² (Haus 2 - ca. 90 m²)

? **Anita Hosmann – ERHO Immobilien**

0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

Jetzt Besichtigung sichern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Warten Sie nicht, bis es zu spät ist – vereinbaren Sie noch heute **Ihren persönlichen Besichtigungstermin** oder ein **unverbindliches Beratungsgespräch**. Erleben Sie dieses Haus live, spüren Sie die Atmosphäre und überzeugen Sie sich selbst, wie schön Ihr Leben

hier sein könnte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap