



Lobau Wohnen

Dachgeschosswohnung
3 Zimmer
südseitig, 2.Stock
70m²
1.399€ inkl.Betriebskosten
5 Jahre befristet

Erstbezug

Essling

im 22. Bezirk von Wien ist eine der aufstrebenden Wohngegenden am Stadtrand, die ein harmonisches Gleichgewicht zwischen ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur bietet. Diese ruhige und friedliche Gegend zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur aus, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu müssen. Besonders hervorzuheben ist die direkte Anbindung an die Wiener Innenstadt, die durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz ermöglicht wird. Gleichzeitig bietet Essling durch die Nähe zum **Nationalpark Lobau** und zur **Seestadt Aspern** eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für jung und alt.



Essling bietet ländliche Vibes in einer ruhigen, aber dennoch hervorragend angebundenen Wohnlage, die sich ideal

Vibes

für alle eignet, die das Beste aus beiden Welten suchen – Naturverbundenheit und städtisches Leben.

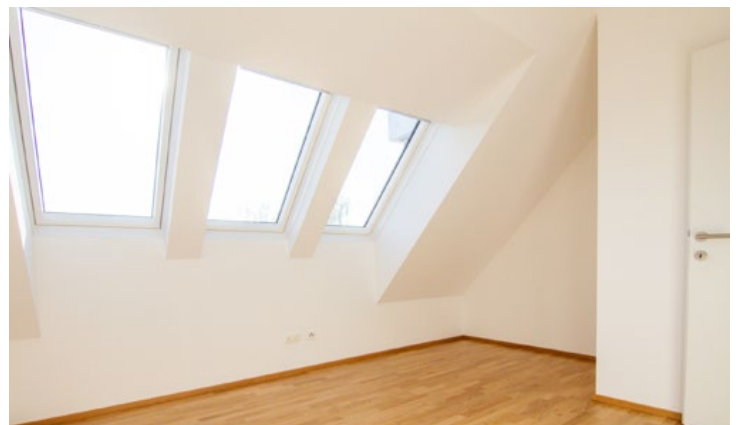
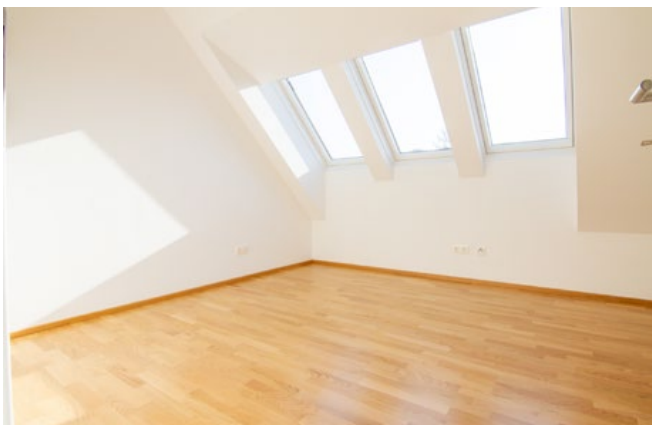
Wohnraum

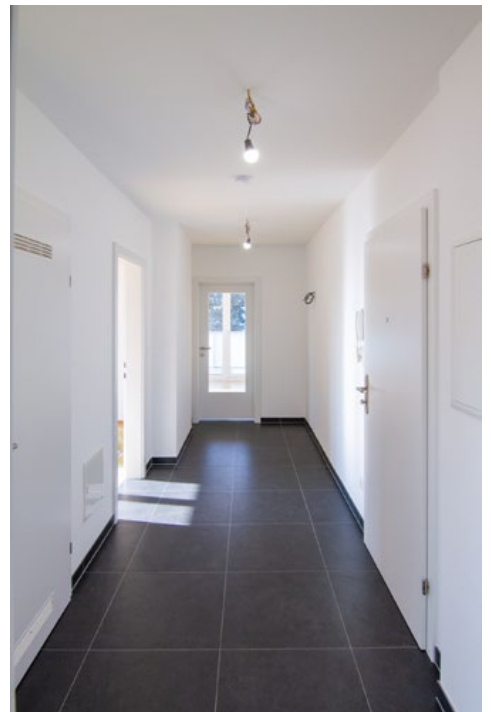
Der große **Wohnraum** bietet einen fantastischen Ausblick. Frühstücken mit der Morgensonne im Gesicht, direkt am Küchentisch oder am Sofa auf dem geräumigen Balkon!



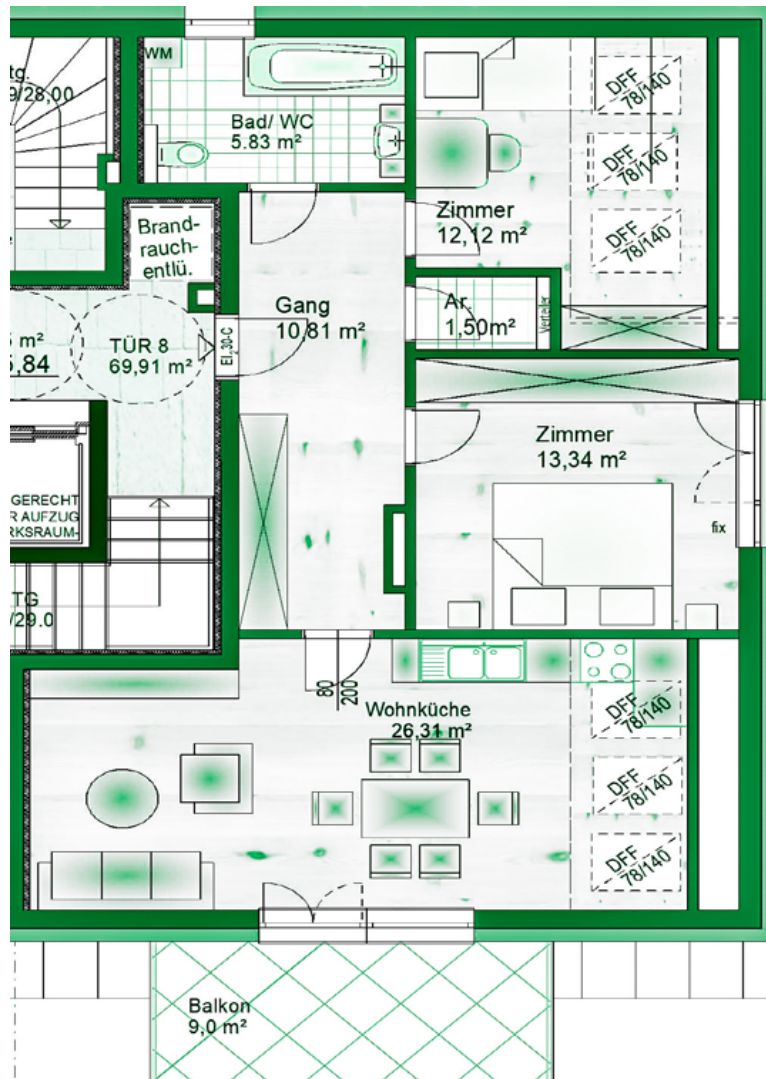
Zimmer

Die beiden **Zimmer** bieten vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten als Workspace, Schlaf- oder Kinderzimmer. Bietet der Ausblick ins Grüne und den Himmel Inspiration für die Arbeit oder eher für geruhsame Nächte?





Bad und Gang sind modern, klar und hell gestaltet.



NEU - Erstbezug

Energiekennzahlen: fGEE 0,66 HWB 34,0 kwh/m2a

Ziegelmassivhaus

Fußbodenheizung in allen Räumen

3-fach-Isolierverglasung von VELUX

PhotoVoltaik-Anlage

Wärmepumpe

Fenster und Terrassentüren mit ALU-Vorsatzschale

inkl. hochwertiger Markenküche
Echtholz Parkettböden von SCHEUCHER

Elektrische Rollläden mit Funkmotor

Moderne Sanitärausstattung, Badewanne

Hauseigene SAT- Anlage

Leerverrohrungen und SAT Anschluss in allen
Zimmern

Lift zur barrierefreien Erschließung

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Parkplatz mit Leerverrohrung und Keller

Provisionsfrei

5 Jahre befristet, Option auf Verlängerung

1399,- / Monat inkl. BK

Das Haus

Das exklusive Wohnprojekt wird in wertbeständiger Ziegelmassivbauweise mit nur 8 frei finanzierten barrierefreien Eigentumswohnungen zwischen 65 m² und 107 m² Wohnfläche in moderner Architektur, großzügiger, funktioneller Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen sowie mit privaten Eigengärten, Terrassen und Balkonen und einem eigenen Kellerabteil errichtet. Ein Lift vom Keller bis Dachgeschoss ergänzt die Bequemlichkeit der Bewohner in jeder Hinsicht. Die Penthouse Wohnung ist direkt mit dem Lift zu erreichen. Ein Kinderwagen-Fahrradabstellraum steht allen Bewohnern zur Verfügung. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Buslinien bringen sie in 10 Minuten zur U2-Station Seestadt (88B) bzw. in 20 Minuten zur U2-Station Aspernstraße (98A). Ärzte, Apotheke, Lebensmittelhandel und das in 5 Autominuten erreichbare Marchfeld Center runden die ausgezeichnete Infrastruktur ab. In der Seestadt Aspern findet sich zusätzlich ein breites Kultur- und Sportangebot.



Familie

Ein entscheidender Vorteil dieser Lage ist das sichere und entspannte Umfeld, das ideal für Familien ist. Die Schulen in Essling profitieren von einem guten Betreuungsschlüssel – ein deutlicher Vorteil gegenüber den oft überlasteten innerstädtischen Schulen. Eltern können sich auf sichere Schulwege und ein starkes Gemeinschaftsgefühl verlassen. Mehrere Kindergärten, eine Ganztagsvolksschule mit optionalen alternativpädagogischen Konzepten, eine Halbtagsvolksschule mit Nachmittagsbetreuung sowie eine als Gymnasium geführte Wiener Mittelschule sind in Gehweite.





lobau.wohnen@gmail.com
+43 660 5678 418