

ESSLINGER HAUPTSTRAßE 69
1220 WIEN

Popis projektu

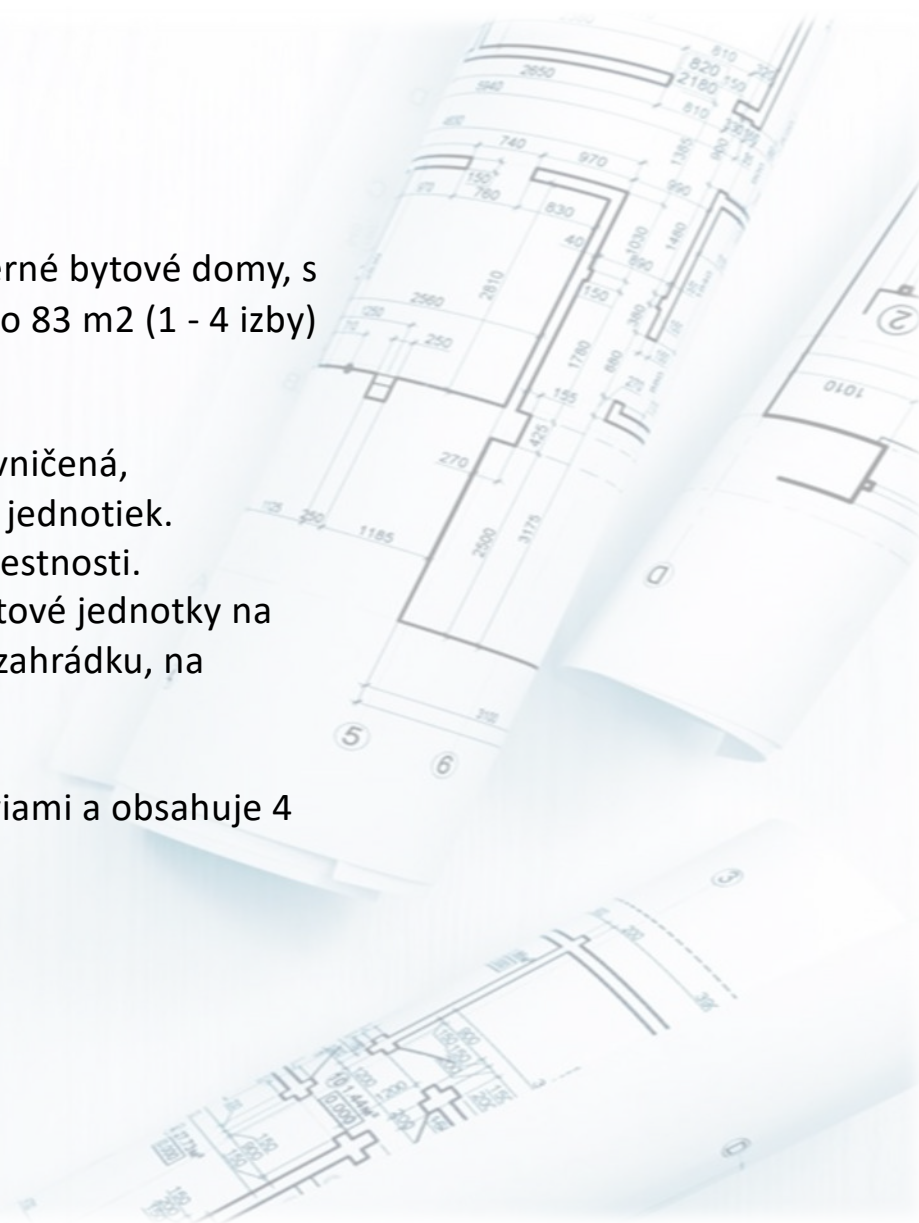
Vo viedenskom 22. obvode vyrastú na vlastnom pozemku dva moderné bytové domy, s celkovým počtom 17 bytových jednotiek, vo veľkostiach od 30 m² do 83 m² (1 - 4 izby) a podzemnou garážou so siedmimi miestami na parkovanie.

Predná, do ulice orientovaná budova (Stiege I./ dom A) bude podpivničená, jednopodlažná s dvomi podkrovmi a bude obsahovať 13 bytových jednotiek. Pod domom sa nachádza podzemná garáž, kočíkareň a technické miestnosti. Na prízemí sa nachádza úschovňa bicyklov a miestnosť na smeti. Bytové jednotky na prízemí disponujú terasami a jeden byt má k dispozícii menšiu predzahrádku, na horných poschodiach sú loggie, balkóny alebo terasy.

Zadná budova (Stiege II./ dom B) je jednopodlažná s dvomi podkrovmi a obsahuje 4 bytové jednotky.

Na prízemí sa nachádza úschovňa kočíkov/bicyklov.

Vo dvore je menšie detské ihrisko o rozlohe 30 m².





LIVING IN ESSLING

Fakty

Poloha:	1220 Wien, Esslinger Hauptstrasse 69
Forma vlastníctva:	Byty v súkromnom vlastníctve, vlastný pozemok
Typ stavby:	Novostavba
Stav:	1.Majiteľ
Výťah:	Áno
Počet bytov:	13 + 4
Počet garážových miest:	7
Dokončenie:	Jeseň 2025

Vedľajšie poplatky

Vyhotovenie zmluvy:	1,5% z kúpnej ceny plus 20% dph, plus náklady na overenie, plus výdavky
Daň z prevodu:	3,5% z kúpnej ceny
Kataster zápis a zápis záložného práva:	Odpadá do 30.06.2026 (štátna podpora 1,1%/1,2%)
Maklér:	Bez provízie



Vybavenie

Byty

Drevené parkety, soklové lišty

Podlahové kúrenie, termostaty v obytných miestnostiach

Intercom Audio

Bezpečnostné a protipožiarne vchodové dvere do bytu

Sanita- prémiové značky Grohe, Geberit, Laufen

Veľkoformátové obklady a dlažby

Okná a dvere ALU-Plast s trojsklom

Vonkajšie žalúzie, rolety na elektrické ovládanie

Strešné okná VELUX so solárnymi markízami alebo žalúziami na elektrické ovládanie

Predpríprava na klimatizáciu v podkrovných bytoch

Dom

V prednom dome výťah

Zjazd do podzemnej garáže cez garážovú bránu

7 parkovacích miest pre autá s preprípravou na dobíjanie elektromobilov

Úschovňa kočiek/bicyklov

Stavebné materiály obvodových a nosných stien železobetón a tehla, izbové steny sadrokartón

Kúrenie vzduchové tepelné čerpadlo

Energetický certifikát:

Potreba vykurovania 29,1 kWh/m²a, trieda B

Spotreba primárnej energie A+

Emisie oxidu uhličitého A+

Energetická efektívnosť faktor A+





Donaustadt, 22. obvod

Donaustadt je rozlohou najväčším obvodom Viedne a vyznačuje sa silnými kontrastmi. Nájdete tu mesto a vidiek, urbanitu, ako aj poľnohospodárstvo a nedotknutú prírodu. Zatiaľ čo viedenská Skyline, veľké nákupné centrá a budova OSN, predstavujú mestský a obchodný ruch, iné časti obvodu so svojimi širokými poľami a malými osadami pôsobia vidieckejším dojmom.

Tento obvod je obľúbenou výletnou a obytnou štvrťou. S takmer 64 percentami zelene a neporovnateľným prístupom k vode je prírodný raj prakticky na dosah ruky. Voľne prístupné miesta na kúpanie na Alte Donau, veľký výber vonkajších kúpalísk alebo prírodný raj Lobau v národnom parku Donau-Auen nenechávajú nič na želanie, pokiaľ ide o miestnu rekreáciu a voľnočasové aktivity.

Poloha a infraštruktúra



Zdravie

19 lekárov alebo ambulancií v okolí

Lekárneň	270 m
Nemocnica Donauspital	4800 m/11 min Auto

Deti / školy

Škôlka	125 m
Základná škola	450 m
Gymnázium	700 m

Spotreba

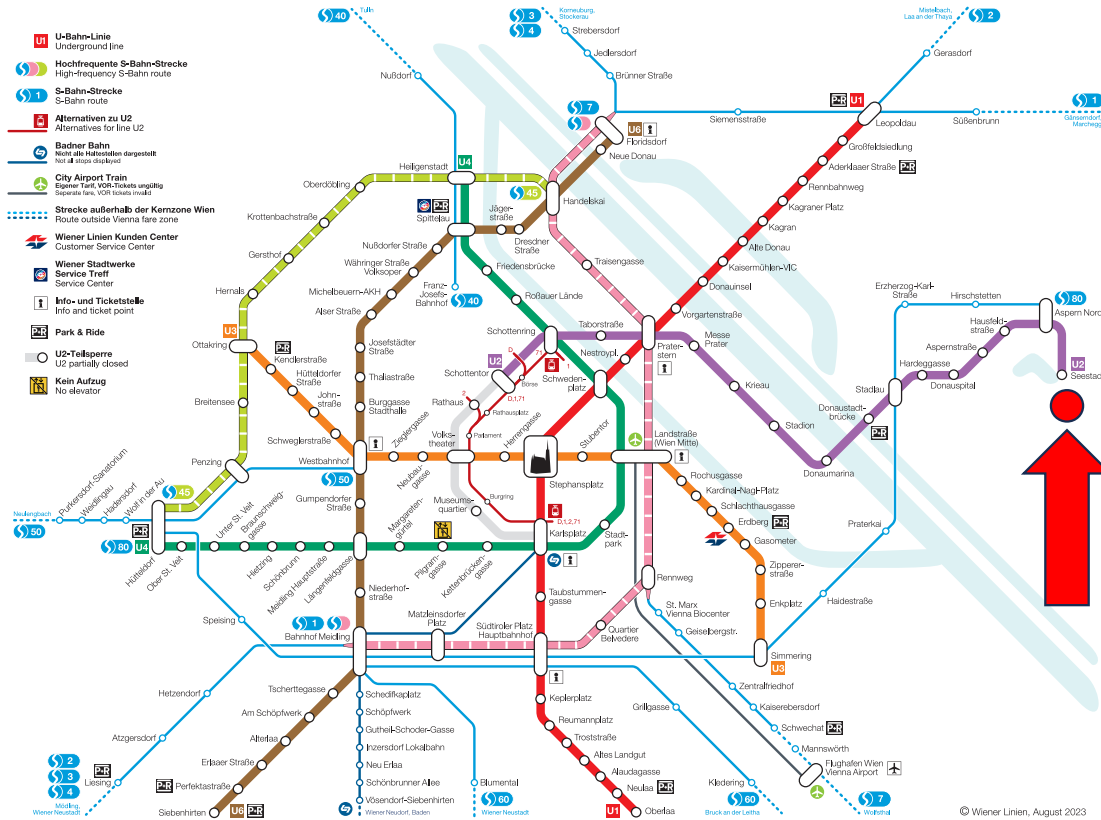
Supermarket Spar/ Pagro	50 m
Nákupné centrum Donauzentrum	7400 m/16 min Auto
Marchfeld	2300 m/5 min Auto

Ostatné

Banka	2900 m/5 min Auto
Bankomat	50 m
Pošta	290 m
Pumpa	450 m

Doprava

Schnellverbindungen in Wien



Mestskú hromadnú dopravu tvorí sieť autobusov, električiek, metra a prímestských vlakov.

Najrýchlejší presun mestom je pomocou metra (U-Bahn). Sieť tvorí päť liniek označených písmenom U a číslom linky.

Pri dome majú zástavku autobusové linky **26A, 88A,B, 98A** a nočný spoj **N26**.

Metro: 

Napojenie na metro stanicu **Aspern Strasse**, linky **U2**, autobusovou linkou **26A** za 11 min (7 zástavok) alebo autobus **88A** do stanice **Seestadt** za 5 min.

Hauptbahnhof Wien: 

Autobus **26A**, Metro **U2** a **U1** alebo autobusom **88A**, metrom **U2** do stanice **Aspern Nord** a **Schnellbahn S80**.

Bratislava:

Vlak: od domu autobus **88A** do stanice **Seestadt**, **U2** linkou **1** zástavku na **Aspern Nord** a odtiaľ vlak do **Bratislavy**, hlavná stanica, doba jazdy približne **1,5 h**.

Auto: za **50 min** bez diaľnice, vzdialenosť **54 km**.

Diaľnica napojenie na A23 Südosttangente: výjazd **Stadlau** **10 min**, **5,4 km**.

Byty a ceny:

Stiege	TOP	Poschodie	Izby	Obytná plocha m ²	Balkón m ²	Loggia m ²	Terasa m ²	Záhrada m ²	€ Cena
Stiege I.	1	EG	2	46,19			10,21	6,41	289.000 €
Dom A	2	EG	1	40,74			12,67		262.000 €
	3	1.OG	2	57,94	7,57				345.000 €
	4	1.OG	2	48,38	7,78				285.000 €
	5	1.OG	1	42,57					230.000 €
	6	1.OG	2	41,11		7,16			265.000 €
	7	1.DG	2	57,95	8,21				349.000 €
	8	1.DG	2	48,41	8,22				290.000 €
	9	1.DG-2.DG	2	53,33			8,36		330.000 €
	10	1.DG	1	30,80					170.000 €
	11	1.DG	2	40,98		7,16			270.000 €
	12	2.DG	2	40,17			13,47		289.000 €
	13	2.DG	2	51,09			8,29		330.000 €
Stiege II.	1	EG-1.OG	2	42,75			10,86		300.000 €
Haus B	2	EG-2.DG	4	82,25	14,15		16,94		495.000 €
	3	EG-2.DG	4	83,40	14,15		16,16		495.000 €
	4	EG-1.OG	2	41,66			9,10	6,04	290.000 €
Garážové státie Cena/ miesto					Počet: 7		30.000,00 €		