

**360 GRAD TOUR | Smarte 2-Zimmer
Dachgeschosswohnung mit 50m² Dachterrasse!
Traumhafter Blick über Essling | Eigengrund**



Objektnummer: 7464/75

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

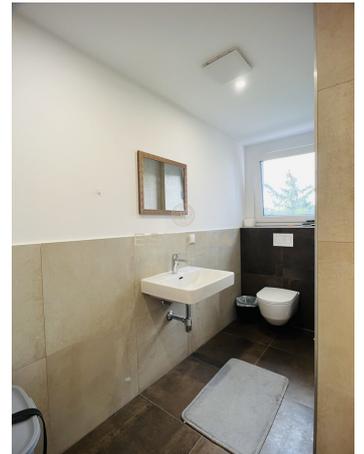
Ihr Ansprechpartner



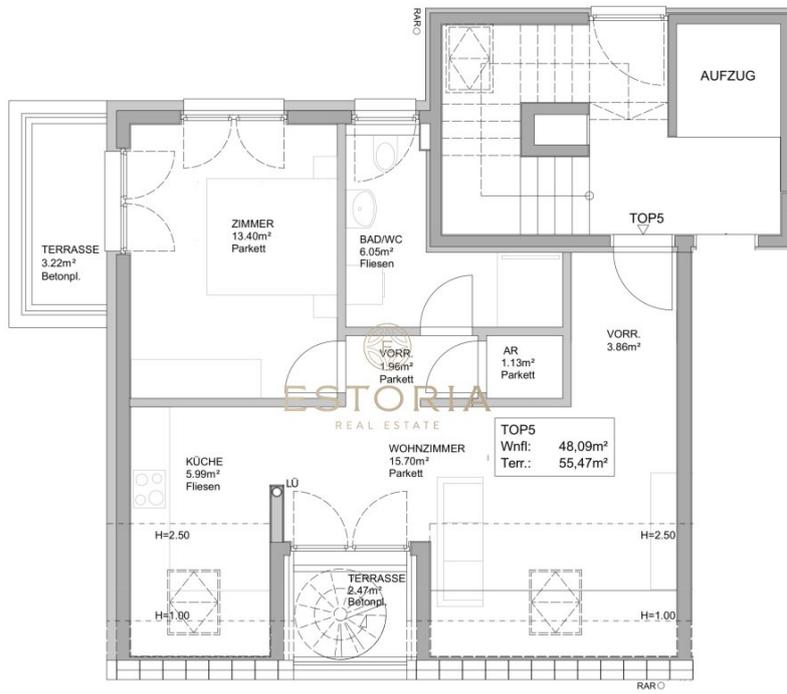
Thomas Berger

Estoria Real Estate GmbH
Schwarzinger gasse 7/2/2
1020 Wien













Objektbeschreibung

In Esslinger Bestlage wurde im Frühjahr 2020, auf Eigengrund, diese exklusive Wohnhausanlage mit lediglich **6x smart geschnittenen Wohnungen** errichtet. Bei diesem Projekt wurde großes Augenmerk auf eine sinnvolle Gestaltung der Wohnräume sowie eine hochwertige Ausstattung gelegt.

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe** für Heizen und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** schont die Umwelt, sorgt für **angenehmes Raumklima** und spart Betriebskosten. Die außenliegend und elektrisch betriebenen Verschattungseinrichtungen (Raffstores sowie aussenliegende Rollläden) schützen im Sommer vor Überhitzung.

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und mißt ca. 48 m² Wohnfläche, zzgl. ca 50 m² Dachterrasse, ca. 5m² Terrasse auf Wohnebene, sowie ein ca. 7,56m² großes Kellerabteil.

Die Wohnung ist optimal aufgeteilt, so verfügt diese über zwei Zimmer, eine vom Wohnraum abgetrennte vollausgestattete Küche, ein Bad mit Regendusche und WC, einen eigenen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie als Highlight einer riesigen Dachterrasse. Die Dachterrasse ist von einer der beiden kleinen Terrassen von der Wohnebene via einer Wendeltreppe aus zu erreichen.

Die Wohnung wird aktuell bewohnt, kann nach Rücksprache jedoch jederzeit bezogen werden.

- Highlights -

- Traumhafte Dachterrasse mit Rundumblick
- 2x kleine Terrassen auf Wohnebene
- vollausgestattete Einbauküche
- Eichenparkettboden
- Ziegel-Massivbauweise
- 3-fach verglaste Fenster mit Alu-Kunststoff Rahmen der Firma Schüco

- Dachfenster der Firma Prefa
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- eigener Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- großzügiges Kellerabteil
- Lift von Keller bis ins Dachgeschoss
- Möglichkeit der Installation einer Klimaanlage
- Eigengrund

Die Donaustadt vereint die **Annehmlichkeiten** einer **urbanen Metropole** mit den **Rückzugsmöglichkeiten** der **umliegenden Natur**. Wenn Sie sich entspannen wollen, finden Sie hier genauso Gelegenheit dazu, wie die Möglichkeit sämtliche Besorgungen des Alltags zu erledigen. Die Vielseitigkeit, von der der großflächige Bezirk insgesamt geprägt ist, zeichnet sich unter anderem auch durch die gute Verkehrsanbindungen aus. Auch ohne Auto kommen Sie mit Buslinien, U-Bahn und S-Bahn innerhalb von 50 Minuten ins Zentrum der Metropole.

Das Objekt befindet sich in Essling, nahe des Tennisclubs sowie des Friedhofes. Kindergärten, Volksschulen, Spielplätze sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Das Marchfeldcenter, mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in unter Fahrminuten

Öffis: Autobusse 98A, 99A, 99B fußläufig in 4 Minuten erreichbar **sowie Autobusse 26A, 88A, N26, 391** fußläufig in 8 Minuten erreichbar

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap