

**Modern geschnittene 2-Zimmer Wohnung inkl. moderner
Wohnküche auf Eigengrund in Essling**



Objektnummer: 7464/87

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	256.000,00 €
Betriebskosten:	131,80 €
Heizkosten:	129,67 €
USt.:	36,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

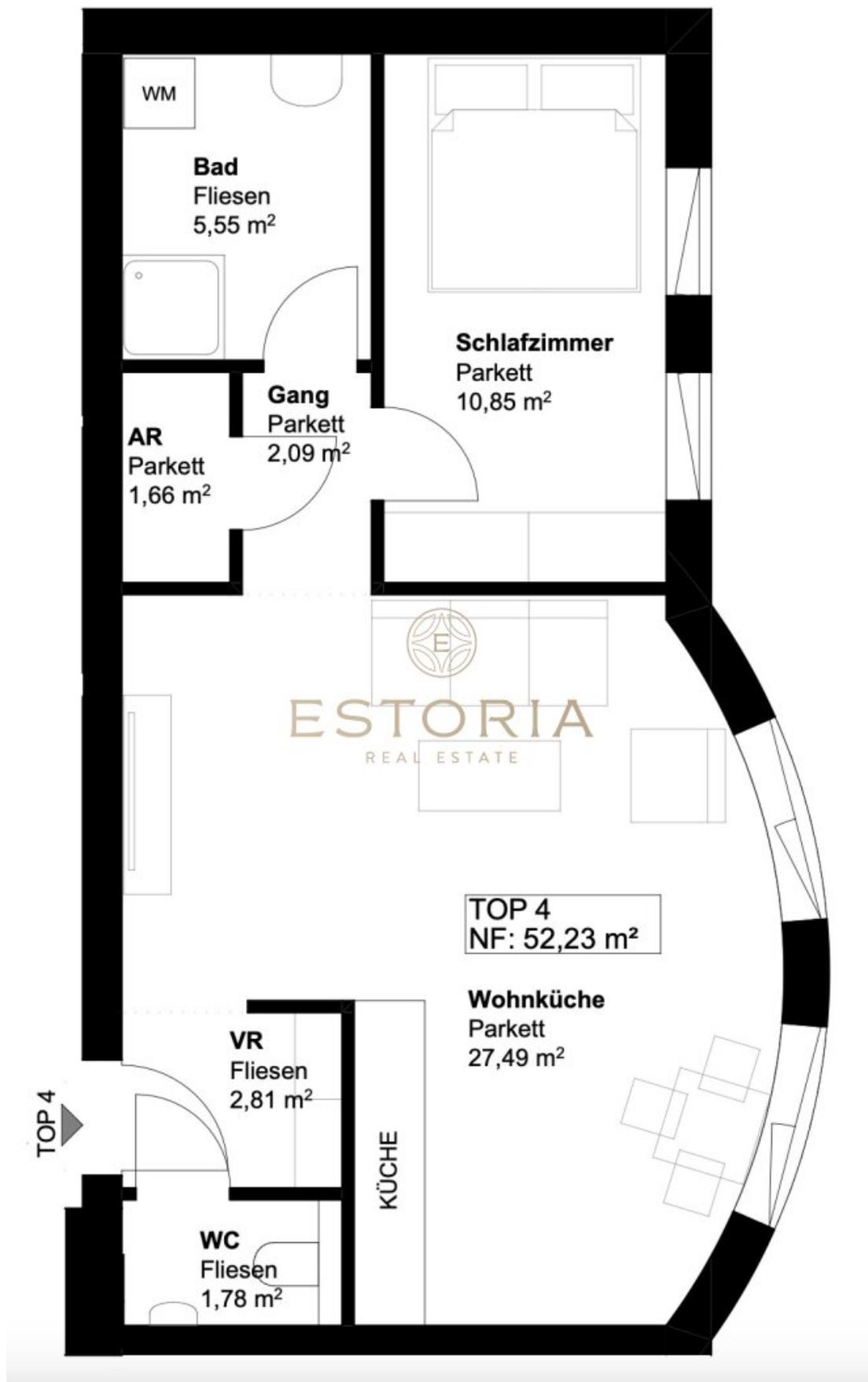


Thomas Berger

Estoria Real Estate GmbH
Schwarzingergergasse 7/2/2
1020 Wien







Objektbeschreibung

Top 4 | OG | 52,33m² | 2-Zimmer | 256.000 €

In zentraler Esslinger Lage, wurde im Jahr 2023 dieses Bestandshaus auf Eigengrund vollständig saniert und es wurden 6x moderne Wohneinheiten sowie 1x Geschäftslokal realisiert.

Aktuell sind noch 4 der 7 Einheiten verfügbar.

Bei den klug geschnittenen 2-3 Zimmer Wohnungen, verteilt über drei Etagen, wurde nicht nur Wert auf geschmackvolle Ausstattungen gelegt, sondern auch auf intelligent gestaltete und helle Wohnräume mit vielen Glasflächen. Top 4 befindet sich im Obergeschoss und verfügt über ca. 52,33m², aufgeteilt auf zwei Zimmer, ein Badezimmer, ein WC sowie einem Abstellraum. Eine moderne Wohnküche ist im Kaufpreis bereits inkludiert

Beheizt wird das Objekt mit einer Luft-Wärmepumpe sowie einer zusätzlichen Gasthermie. Die Wärmeübertragung erfolgt über Fußbodenheizungen in sämtlichen Wohnräumen.

Sämtliche Fenster im Haus sind 3-fach isolierte Markenfenster der Firma Schüco.

- Highlights -

- Vaillant Luftwärmepumpe sowie zusätzliche Gasthermie
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Markenfenster und Terrassentüren der Firma Schüco
- Eichenparkettböden in sämtlichen Wohnräumen
- geschmackvolle Sanitärausstattungen
- Eigengrund
- Wohnküche im Kaufpreis inkludiert

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 45 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 5 Fahrminuten

Öffis: Autobusse 98A, 99A, 99B, 26A, 88A, 88B, N26 sind fußläufig in 2 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap