

**++ESSLING 41++ Großartiger 4-Zimmer
NEUBAU-Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit ca. 25m²
Terrasse!**



Objektnummer: 57461

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien

T 0664/910 15 40









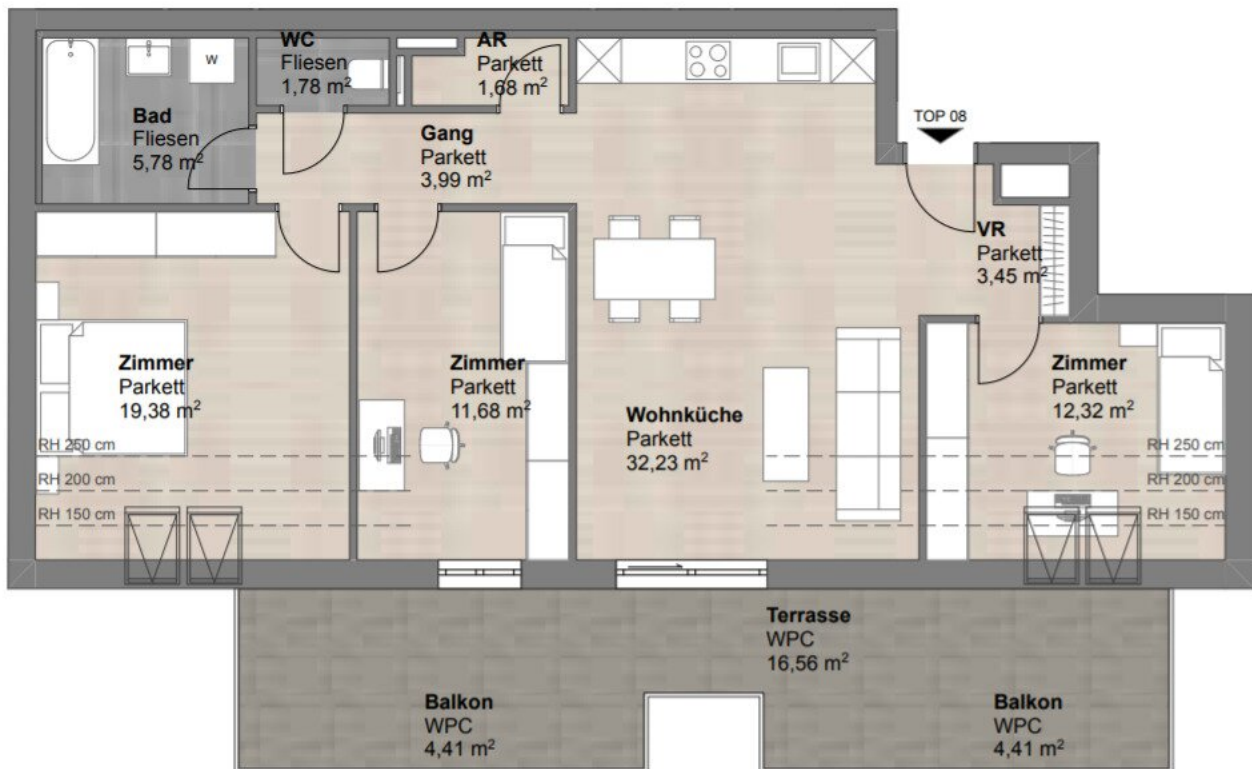


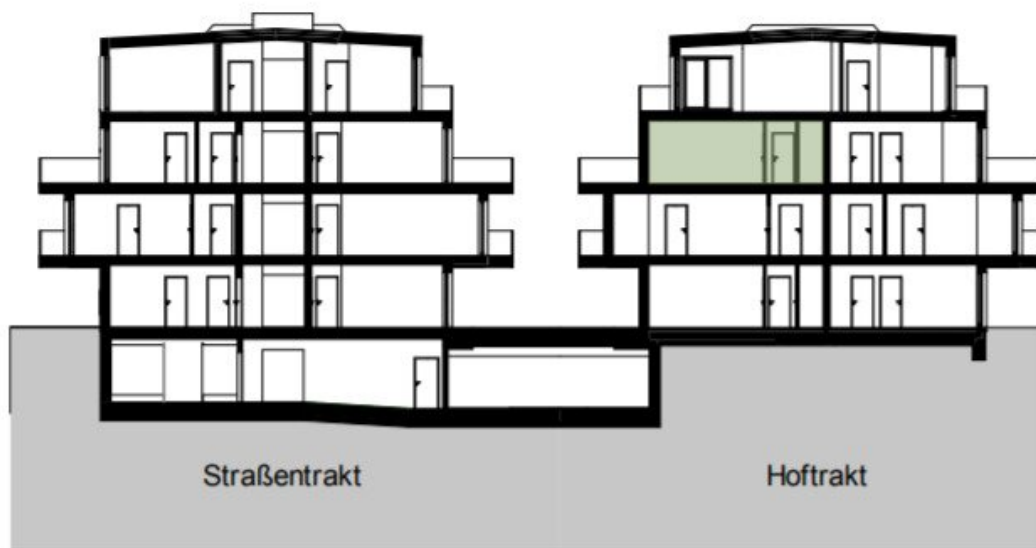


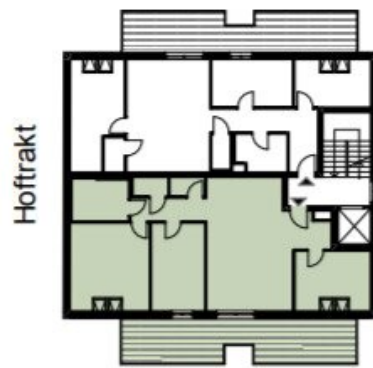


ADONIA

Immobilien

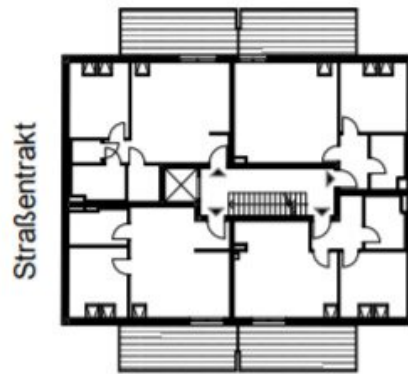






Hoftrakt

Garten



Straßentrakt

Esslinger Hauptstraße

Objektbeschreibung

Das Projekt **Essling 41**, besteht aus **21 freifinanzierten Neubau-Eigentumswohnungen** in Größen zwischen **42m² und 111m²**. Dabei handelt es sich um einen hochwertigen Neubau bestehend aus zwei Trakten mit Tiefgarage, welcher nicht nur durch seine flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse und die Planung von Balkon- Garten und Terrassenflächen, sondern auch durch seine sehr gute Lage in unmittelbarer Nähe von Naturidyllen und Naherholungsgebieten. Die Wohnungsgrößen und deren perfekte Grundrisse machen dieses Projekt nicht nur für anspruchsvolle Eigennutzer, sondern auch für Anleger sehr interessant.

Es handelt sich um EIGENTUM-KEIN BAURECHT!

soeben fertiggestellt!

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

- **TOP 8:** Zum Verkauf gelangt diese **ca. 92m² große 4-Zimmer Neubauwohnung (ERSTBEZUG) mit Terrasse** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung: TOP 8, 1. Dachgeschoss, Hoftrakt

- Vorraum
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Zimmer
- Abstellraum
- Terrasse

(siehe Plan)

Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts werden **hochwertig ausgestattet (siehe Fotos)**. In allen Zimmern wird ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** werden **hochwertig verflies**t und mit **Markenarmaturen** ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

Zustand:

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft. (siehe aktuelle Fotos!) Gerne vermitteln wir Ihnen auch ein kostengünstiges Küchenstudio!

Anleger:

Die Objekte eignen sich ideal zur Vermietung und können auch mit Umsatzsteuer erworben werden. Gerne beraten wir Sie diesbezüglich und übernehmen für Sie die Vermietung!

Lage/Infrastruktur:

Die Donaustadt ist flächenmäßig der größte und zugleich der am schnellsten wachsende Wiener Bezirk. Der Bezirk bietet seinen Bewohnern mit mehr als 50% Grünfläche zahlreiche Erholungsgebiete, die in nur wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die U-Bahnlinie U2 „Aspernstraße“ und „Seestadt“ sind über die Buslinien 26A, 88A und 88B optimal angebunden. Von hier aus erreicht man das Stadtzentrum in rund 30 Minuten. Auch mit dem PKW ist eine gute Verkehrsanbindung geboten, über die Erzherzog-Karl-Straße gelangt man rasch und unkompliziert auf die A23.

Naherholungsgebiete prägen das Leben im Bezirk. So bieten neben der Donauinsel zahlreiche weitere Parkanlagen wie die Blumengärten Hirschstetten oder das Gänsehäufel eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Einzigartige, typische Wiener Beisl lassen sich in der nur wenige Minuten entfernten Lobau und am Mühlwasser finden. Neben einer sehr guten Infrastruktur

befinden sich eine Vielzahl an Nahversorgungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk. Das Donauzentrum, Wiens größtes Einkaufszentrum und Entertainment Center, oder der Gewerbepark Stadlau sind öffentlich oder mit dem PKW rasch zu erreichen. In rund 15 Minuten gelangt man über die S1 zum G3 Shopping Resort Gerasdorf. Die medizinische Versorgung ist mit dem Sozialmedizinischen Zentrum Ost (SMZ-Ost), dem zweitgrößten Krankenhaus Wiens, aber auch mit nahegelegenen Apotheken und Ärzten bestens gewährleistet.

Preis:

Der Preis für **Eigennutzer** beträgt **EURO 449.000.-.**

Der Preis für **Anleger** beträgt **EURO 430.000.-. netto + 20% USt**

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann ab **EURO 24.000.-.** zusätzlich erworben werden.

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten werden sich auf ca. 2,5€ pro m² netto (exkl. Liftbetriebskosten) belaufen.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin

zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap