

Ein Glasa Limoncella, ein Teller Tagliatella auf deiner eigenen Terrasse!



Schlafzimmer

Objektnummer: 4501

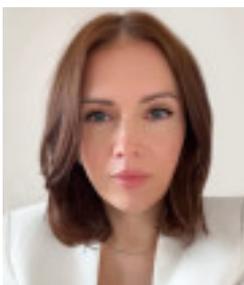
Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,56 m ²
Nutzfläche:	65,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

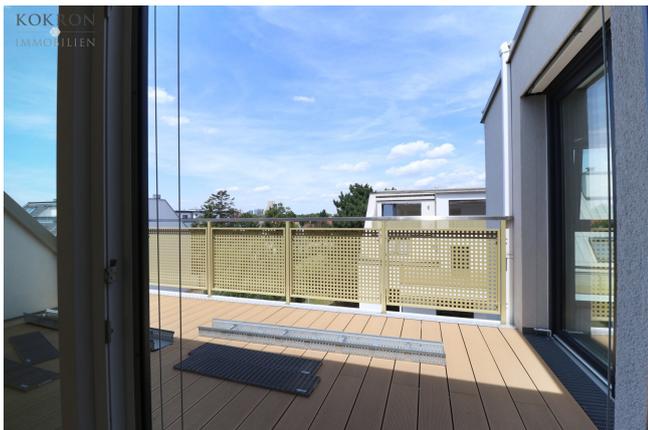
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien



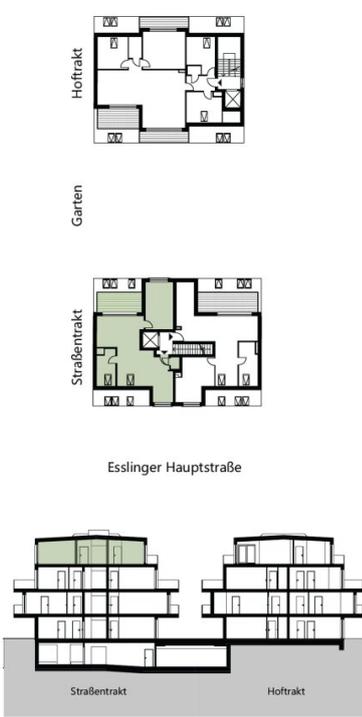


KOKRON
IMMOBILIEN







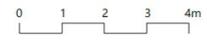


Bad	7,23 m ²
Küche	8,14 m ²
Vorraum	2,43 m ²
WC	1,11 m ²
Wohnzimmer	30,22 m ²
Zimmer	16,43 m ²
	65,56 m²

Terrasse	11,20 m ²
	11,20 m²

Raumhöhe	Dachschrägen/ max. 2,90 m
Einlagerraum 11	2,50 m ²

A-TOP 11
2. DACHGESCHOSS



1220 WIEN, ESSLINGER HAUPTSTRASSE 41

Objektbeschreibung

Traumhaftes Wohnen: Hochwertige 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und modernem Komfort

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer Dachgeschoss Wohnung, die sich durch eine durchdachte Zimmeraufteilung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² bietet diese Immobilie ein **komfortables** und **modernes** Wohnambiente.

Zum Highlight der Immobilie zählt eine nach Nord-Osten ausgerichtete **Terrasse**. Diese private Freiluftoase wird schnell zu Deinem bevorzugten Ort für gemütliche Frühstücke, entspannte Lesestunden oder gesellige Abende unter **freiem Himmel**. Die intelligente Anordnung der Räumlichkeiten schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, wodurch ein harmonisches Wohngefühl entsteht.

Die hochwertigen Materialien, die in der gesamten Wohnung verwendet werden, verleihen dem Interieur eine **zeitlose Eleganz**. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während die Luft-Wärmepumpen eine effiziente und **umweltfreundliche** Temperaturregulierung ermöglichen. Die Klimaanlage bietet zusätzlichen Komfort und macht diese Immobilie zu einem ganzjährig angenehmen **Rückzugsort**.

Zimmeraufteilung lt. Bestandsplan sowie Nutzwertgutachten:

- Bad: 7,23 m²
- Küche: 8,14 m²
- Vorraum: 2,43 m²
- WC: 1,11 m²
- Wohnzimmer: 30,22 m²
- Schlafzimmer: 16,43 m²

Gesamt: 65,56 m²

Weitere Flächen:

- Terrasse: 11,20 m²
- Einlagerungsraum 11: 2,50 m²

Die Highlights

- Große ca. 11 m² Terrasse
- Hochwertige Materialien
- Fußbodenheizung
- Heizung und Kühlung über Luft-Wärmepumpen
- Klimaanlage
- Barrierefreien Personenaufzüge
- Handtuchheizkörper in Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Verkehrsanbindung:

- Buslinien 26A, 88A, 88B, 98A (weiter zur U-Bahn-Station U2 Aspernstraße), N26

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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