

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



Objektnummer: 7464/103

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
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
Gesamtmiete	834,42 €
Kaltmiete (netto)	626,76 €
Kaltmiete	758,56 €
Betriebskosten:	131,80 €
USt.:	75,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

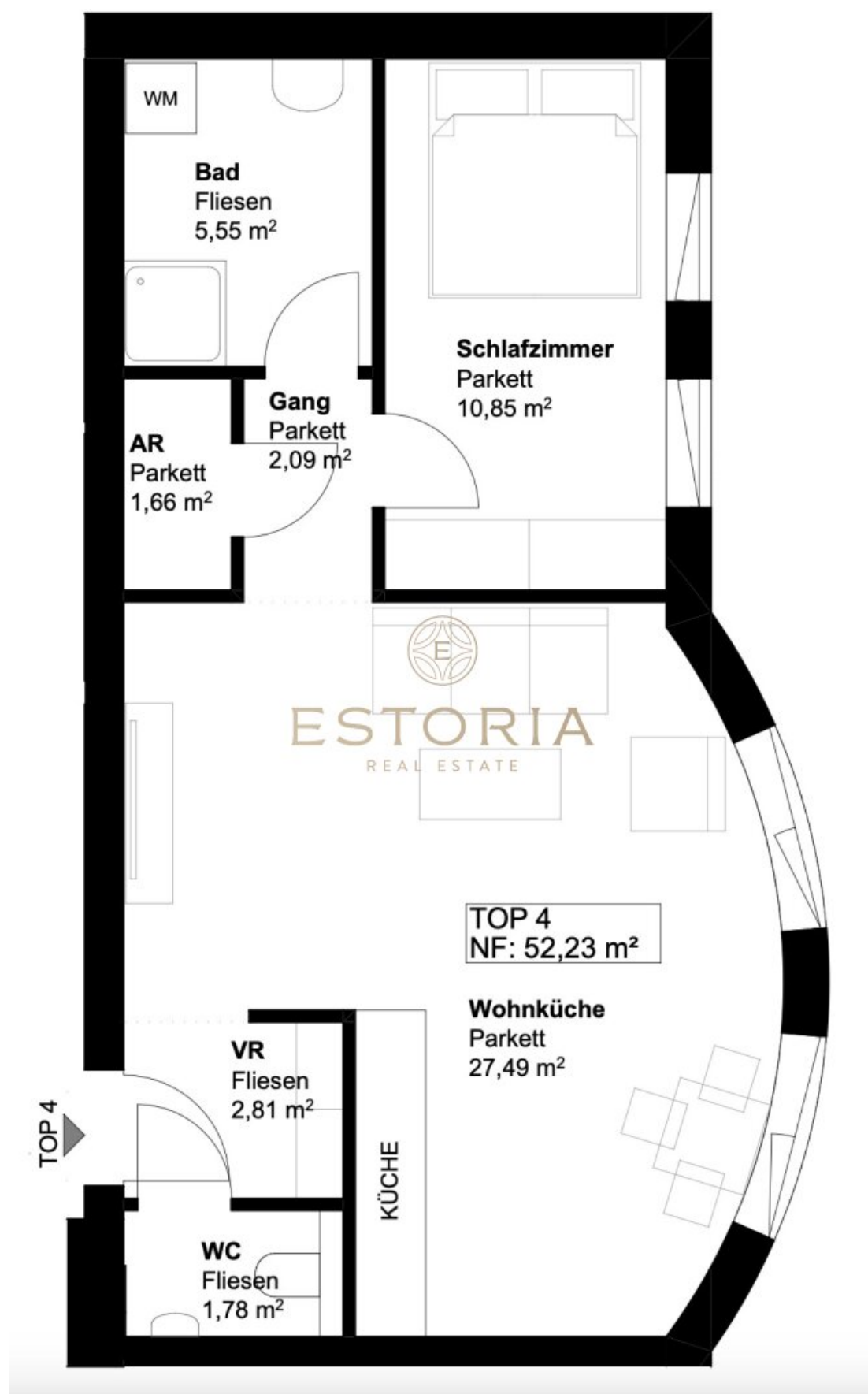


Thomas Berger

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







Objektbeschreibung

Top 4 | OG | 52,33m² | 2-Zimmer

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

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 (ohne Lift, jedoch "nur" im ersten Stock) und verfügt über ca. 52,33m², aufgeteilt auf zwei Zimmer, ein Badezimmer, ein WC sowie einem Abstellraum.

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
- moderne Wohnküche

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden! Der **Mietpreis** für die Wohnung beläuft sich monatlich auf **€ 834,42 €** (Miete inkl. BK inkl. Ust)

Die monatlichen Kosten für Wasser und Abwasser belaufen sich auf ca. 27,50 € inkl. Ust.

sowie belaufen sich die Kosten fürs Heizen auf monatlich ca 125 € inkl. Ust. Beide Kosten werden der Miete hinzugerechnet.

Der Vertrag wird vorerst auf **3x Jahre befristet**, es besteht jedoch die Möglichkeit den Vertrag zu verlängern.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei!

Achtung: Haustierhaltung ist in der Liegenschaft nicht erlaubt.

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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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