

**Eine Terrasse für Deine Tomaten und Gurken, die andere
für gemütliche Grillabende!**



Terrasse

Objektnummer: 4506

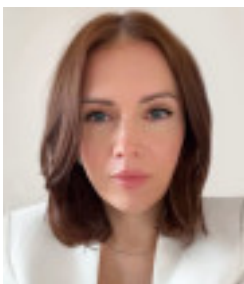
Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,50 m ²
Nutzfläche:	93,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

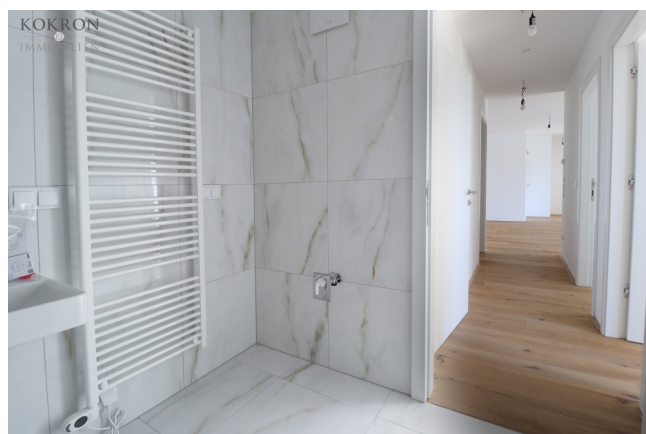
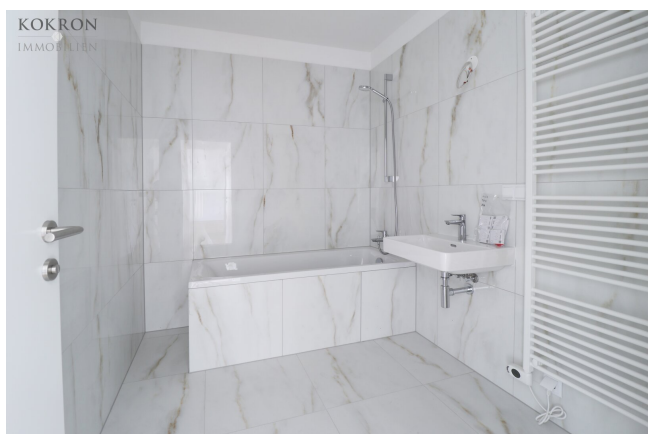


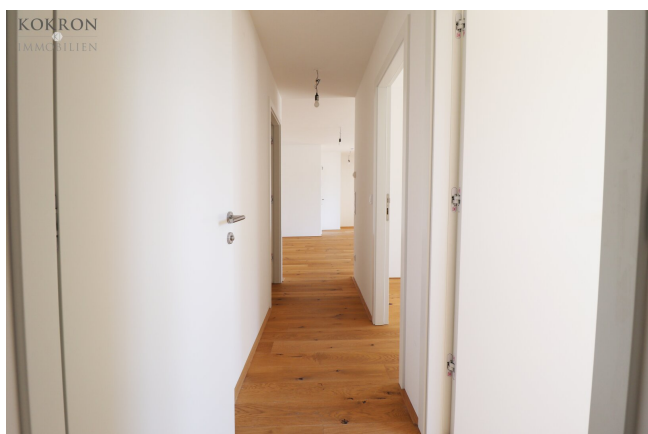
Tatiana Sagmeister

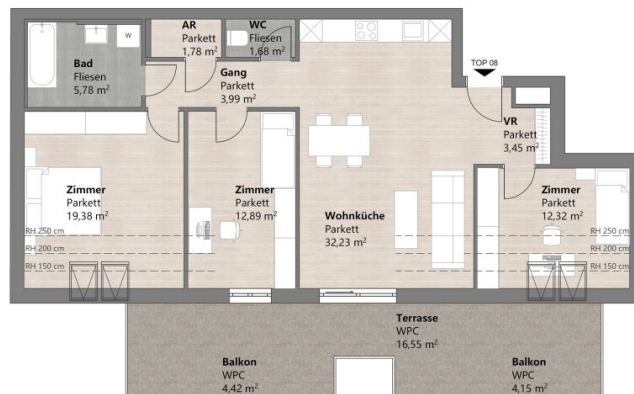
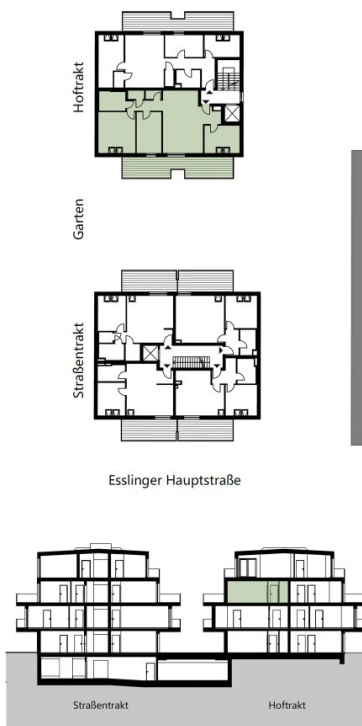
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a











Abstellraum	1,78 m ²
Bad	5,78 m ²
Gang	3,99 m ²
Vorraum	3,45 m ²
WC	1,68 m ²
Wohnküche	32,23 m ²
Zimmer	12,32 m ²
Zimmer	12,89 m ²
Zimmer	19,38 m ²
	93,50 m²

Balkon	8,57 m ²
Terrasse	16,55 m ²
	25,12 m²

Raumhöhe	2,52 m
Einlagerraum 20	3,86 m ²



B-TOP 08
1. DACHGESCHOSS

1220 WIEN, ESSLINGER HAUPTSTRASSE 41

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer Wohnung mit einer ca. 25 m² großen Freifläche, die Du selbst gestalten kannst. Egal, ob Du einen **Rückzugsort** mit einer gemütlichen Lounge-Ecke bevorzugst, einen grünen Bereich mit Blumenbeeten gestalten möchtest oder die Freifläche als geselligen Grillplatz nutzen willst – die Möglichkeiten sind so vielfältig wie **Deine Wohnträume**.

Die lichtdurchfluteten Zimmer der Wohnung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die großzügigen Raumproportionen ermöglichen es, jeden Raum nach eigenen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

Es ist genug Platz für eine **moderne Einbauküche**. Hier wird Kochen zu einem Vergnügen!

Die hochwertige Ausstattung des Badezimmers trägt zu einem Hauch von Luxus bei, während die Badewanne einen perfekten Ort für Erholung bietet.

Zimmeraufteilung lt. Bestandsplan sowie Nutzwertgutachten:

- Abstellraum: 1,78 m²
- Bad: 5,78 m²
- Gang: 3,99 m²
- Vorraum: 3,45 m²
- WC: 1,68 m²
- Wohnküche: 32,23 m²
- Zimmer: 12,32 m²
- Zimmer: 12,89 m²

- Zimmer: 19,38 m²

Gesamt: 93,50 m²

Weitere Flächen:

- Balkon 1: 4,42 m²
- Balkon 2: 4,15 m²
- Terrasse: 16,55 m²
- Einlagerungsraum 20: 3,86 m²

Die Highlights

- Großzügige Freifläche
- Hochwertige Materialien
- Fußbodenheizung
- Heizung und Kühlung über Luft-Wärmepumpen
- 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