

3-ZI-Dachgeschoß Wohnung mit Terrasse-Erstbezug



Objektnummer: 7831/59

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,44 m ²
Nutzfläche:	72,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

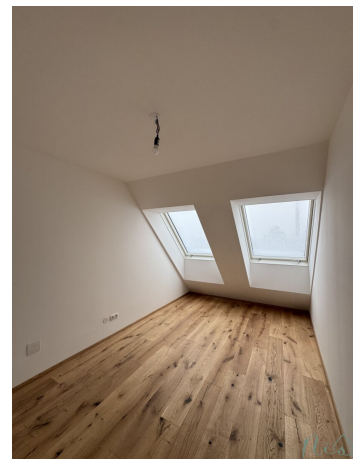


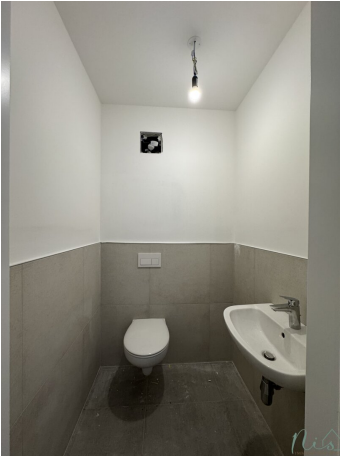
Nicole Strassmeier

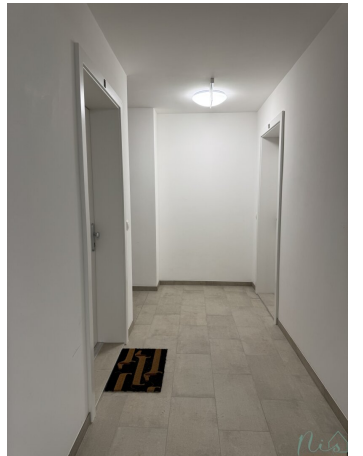
NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9
1220 Wien



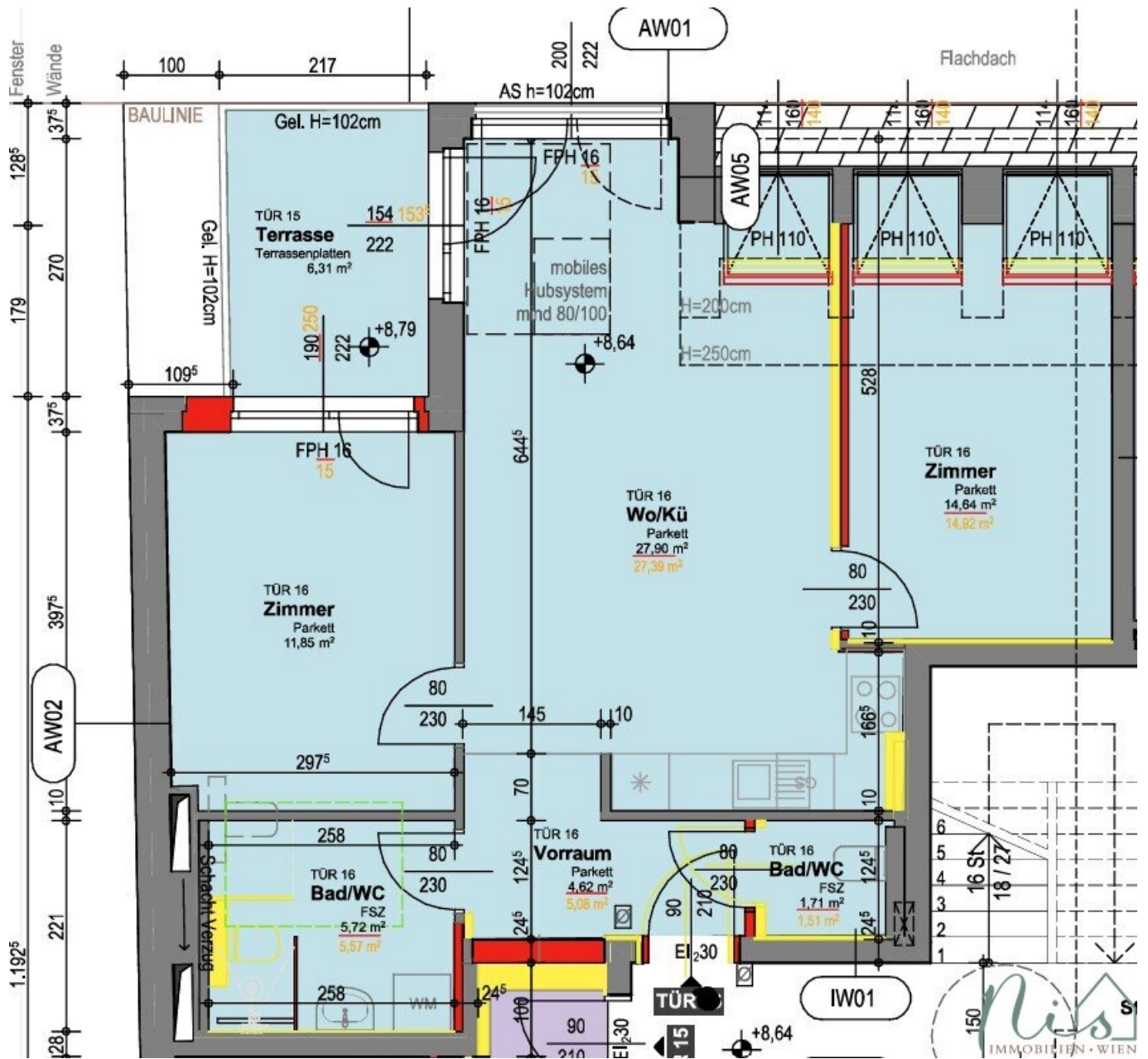












Objektbeschreibung

Neubau Projekt im Herzen von Wien Essling mit 19 schlüsselfertigen Eigentumswohnungen auf Eigengrund.

Die hochwertig ausgestatteten 2-4 Zimmer Wohnungen verfügen alle über einen Außenbereich – entweder Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig verkauft und sind hochwertig ausgestattet.

AUSSTATTUNG:

Kunststoff / Alu Fenster mit 3-fach Verglasung

Beschattung Raffstores

Dachflächenfenster Kipp-/Schwing Fenster von Velux

Wohnungseingangstüre EI²30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK 1 oder 2 mit Mehrfach Verriegelung, Türspion & Beschläge in Chrom von Firma DANA oder KUNEX

Innentüren glatt mit Beschlägen aus Chrom

Freisprechanlage (ohne Video) von Bticino oder gleichwertig

Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von Laufen, Geberit, Grohe und Hans Grohe. Handtuchheizkörper mit E-Patrone.

Vorräume, Badezimmer und WC´s werden mit Feinsteinzeug Minimum Größe 60x60 cm ausgestattet.

Wohnräume, Küche – Parkett (Eiche) wird vollflächig verklebt.

Terrassenbelag – Steinplatten 120 x 60

Klimaanlagen Vorbereitung im Dachgeschoss

Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Heizzentrale im Keller

Regelung der Heizung in den Wohnungen über ein Raumthermostat

Fußbodenheizung in allen Räumen

SONSTIGES:

Kein Baurecht, kein Pachtgrund - Eigengrund

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot, sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap