

## Großzügige 4-Zi-DG-Wohnung mit Terrasse & Garage



**Objektnummer: 5420/7705**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	111,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	131,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628



# Objektbeschreibung

## **Zentral begehbare DG-Wohnung in ruhiger Esslinger Zentrumslage!**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf großzügigen ca.103,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Ambiente für modernes und komfortables Wohnen.

Die gepflegte 4-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ausreichend Platz für Familie, Homeoffice und Freizeitgestaltung bietet. Lichtdurchflutete Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight ist die Westterrasse, die zum Entspannen und Genießen der Abendsonne einlädt. Hier können Sie laue Sommerabende verbringen oder Ihren Morgenkaffee im Freien genießen.

Die hochwertige Ausstattung umfasst Fliesenböden, eine moderne Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Zentralheizung mit Fernwärme garantiert wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Für höchsten Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie direkt in Ihre Wohntage bringt.

Zu Ihrem neuen Zuhause gehört außerdem ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ein unschätzbare Vorteil in der Stadt.

### **Folgende Highlights sind besonders erwähnenswert:**

- **Schöne Wohnküche mit gemütlicher Essecke**
- **Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 6 m<sup>2</sup> großen, westseitigen Terrasse.**
- **Großes Badezimmer mit Bad.**
- **Abstellraum.**
- **Garagenplatz inklusive.**
- **Fernwärmezentralheizung**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chat, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap