

Exklusives Wohnen mit außergewöhnlichem Freiraum – 4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Loggien!



Loggia 2

Objektnummer: 299609

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaaer Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,60 m ²
Nutzfläche:	110,52 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	165,78 €
Heizkosten:	63,59 €
USt.:	32,51 €
Provisionsangabe:	

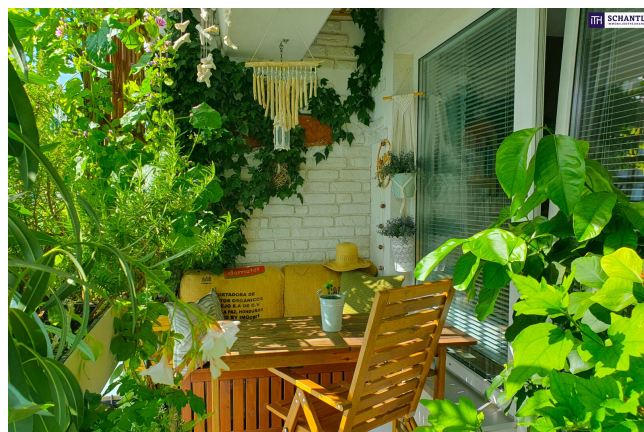
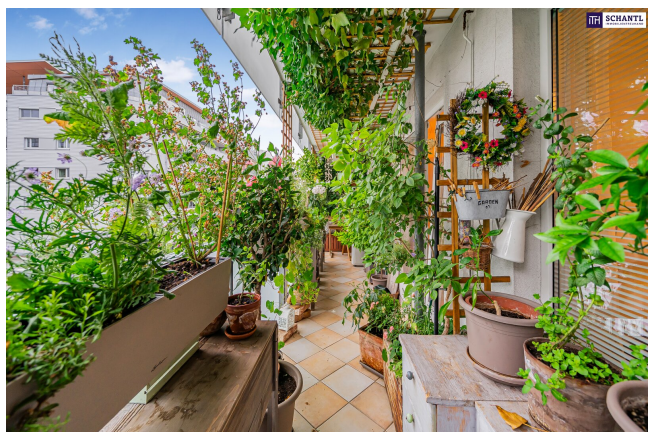
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

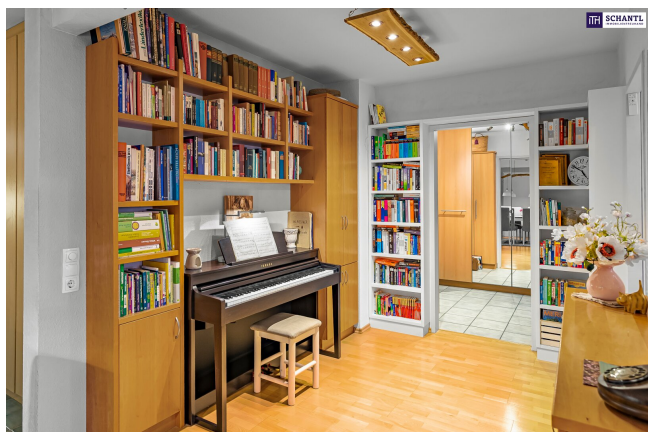
Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

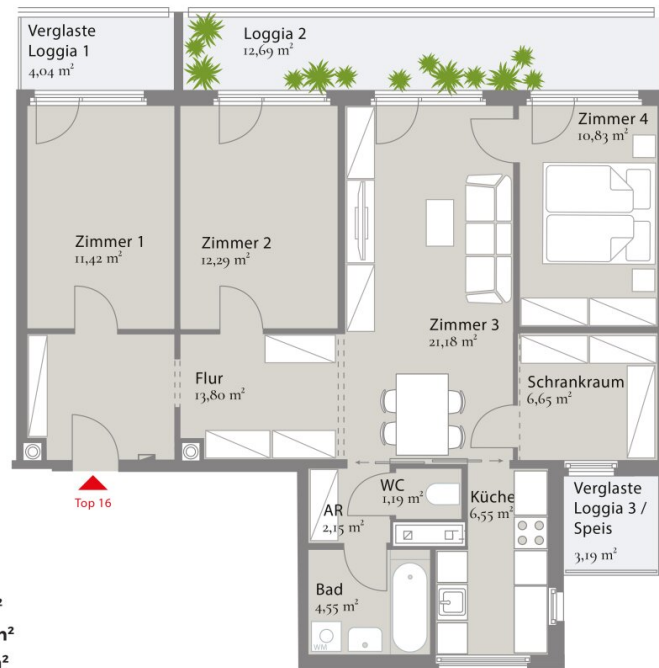












Wohnfläche lt. NWGA: **ca. 90,60 m²**

Loggiafläche lt. NWGA: **ca. 19,92 m²**

Nutzfläche lt. NWGA: **ca. 110,52 m²**

Einlagerungsraum lt. NWGA: **ca. 1,73 m²**



Stiege 1, TOP 16, 2. Obergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das man nur selten findet

Diese Wohnung vereint zwei Eigenschaften, die am Immobilienmarkt besonders gefragt sind: eine hervorragende Lage und ein großzügiges Raumangebot.

Das Besondere ist jedoch die Atmosphäre – **ein Zuhause voller Licht, Ruhe und Lebensqualität!**

Mit einer Wohnfläche von rund 90 m², einer außergewöhnlichen Loggiafläche von nahezu 20 m², die sich über drei Bereiche erstreckt, sowie einem **durchdachten Grundriss** vereint diese Wohnung Großzügigkeit, Funktionalität und ein Wohngefühl, das weit über den Standard hinausgeht.

Ein **besonderes Ausstattungsmerkmal** sind die beiden nachträglich verglasten Loggien. Die Verglasung wurde baubehördlich genehmigt und ermöglicht eine vielseitige Nutzung.

Derzeit werden diese Flächen als Abstellräume genutzt und erhöhen den Wohnkomfort im Alltag deutlich.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großzügige, **begehbare Schrankraum**. Er bietet außergewöhnlich viel Stauraum und sorgt für eine optimale Organisation im Alltag.

Ein Einlagerungsraum mit ca. 1,73 m² ist der Wohnung zugeordnet.

Garagenplatz

Ein besonderer Vorteil: Der Garagenplatz kann vom neuen Eigentümer übernommen bzw. angemietet werden. Gerade in dieser Lage stellt ein fixer Stellplatz einen erheblichen Mehrwert dar.

Monatliche Vorschreibung Garage: € 50,- inkl. USt.

Highlights auf einen Blick:

- Drei Loggien, zwei davon verglast
- Begehbbarer Schrankraum

- Lift im Haus, barrierefrei
- Ausgezeichnete Lage
- Sofort beziehbarer Zustand
- Garagenplatz kann vom neuen Eigentümer übernommen werden
- Einlagerungsraum

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokolle
- Vorausschau 2026
- Verschreibungen
- Abrechnungen
- etc.

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <4.250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap