

**\*ESSLING, SEESTADT\* Großzügige 3-Zimmer  
Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Garage in 1220  
Wien, 98m2 Wohnraum**



**Objektnummer: 1945/2588**

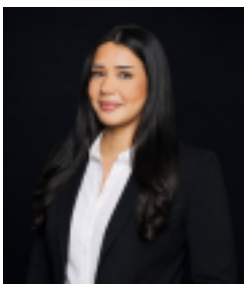
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt |
| Baujahr:                      | 2005                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 98,00 m²              |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Keller:                       | 12,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 54,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08                |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²:               | 4.071,43 €            |
| Betriebskosten:               | 142,10 €              |
| USt.:                         | 14,21 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

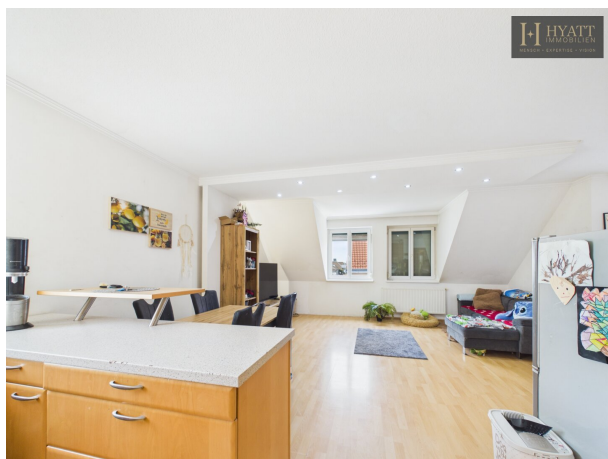
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

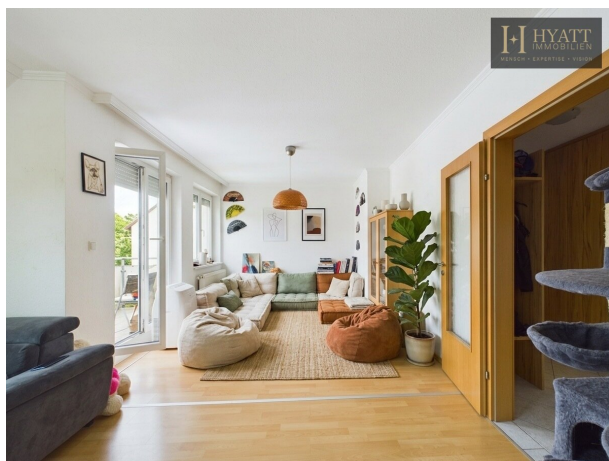


**Mena Shindy**

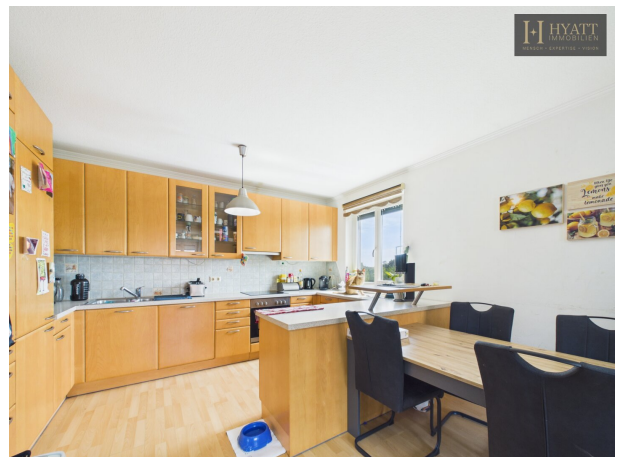
Hyatt Immobilien GmbH

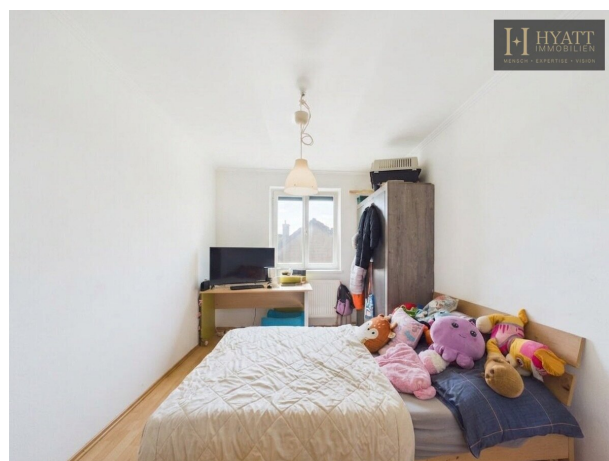




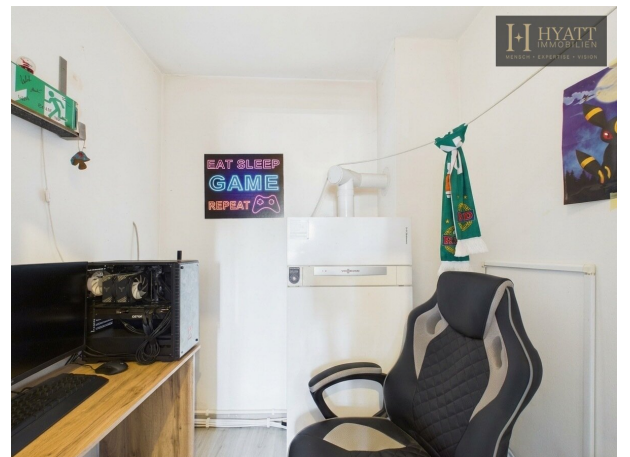
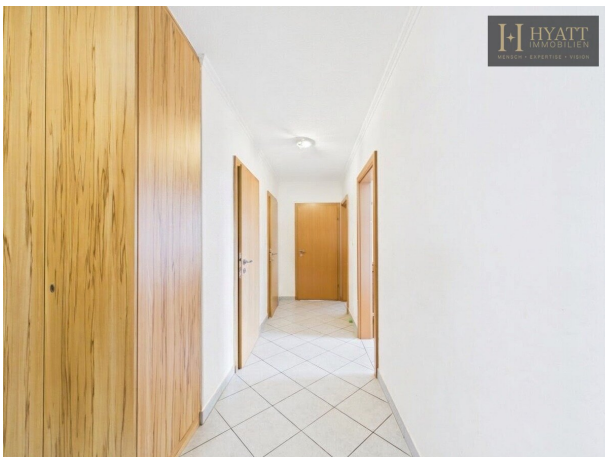














Etage 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
97.7 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**  
13.8 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
4.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
109.5 m²

**Balkone und Terrassen**  
13.8 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**  
4.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

11.8 m<sup>2</sup>



Etage 0

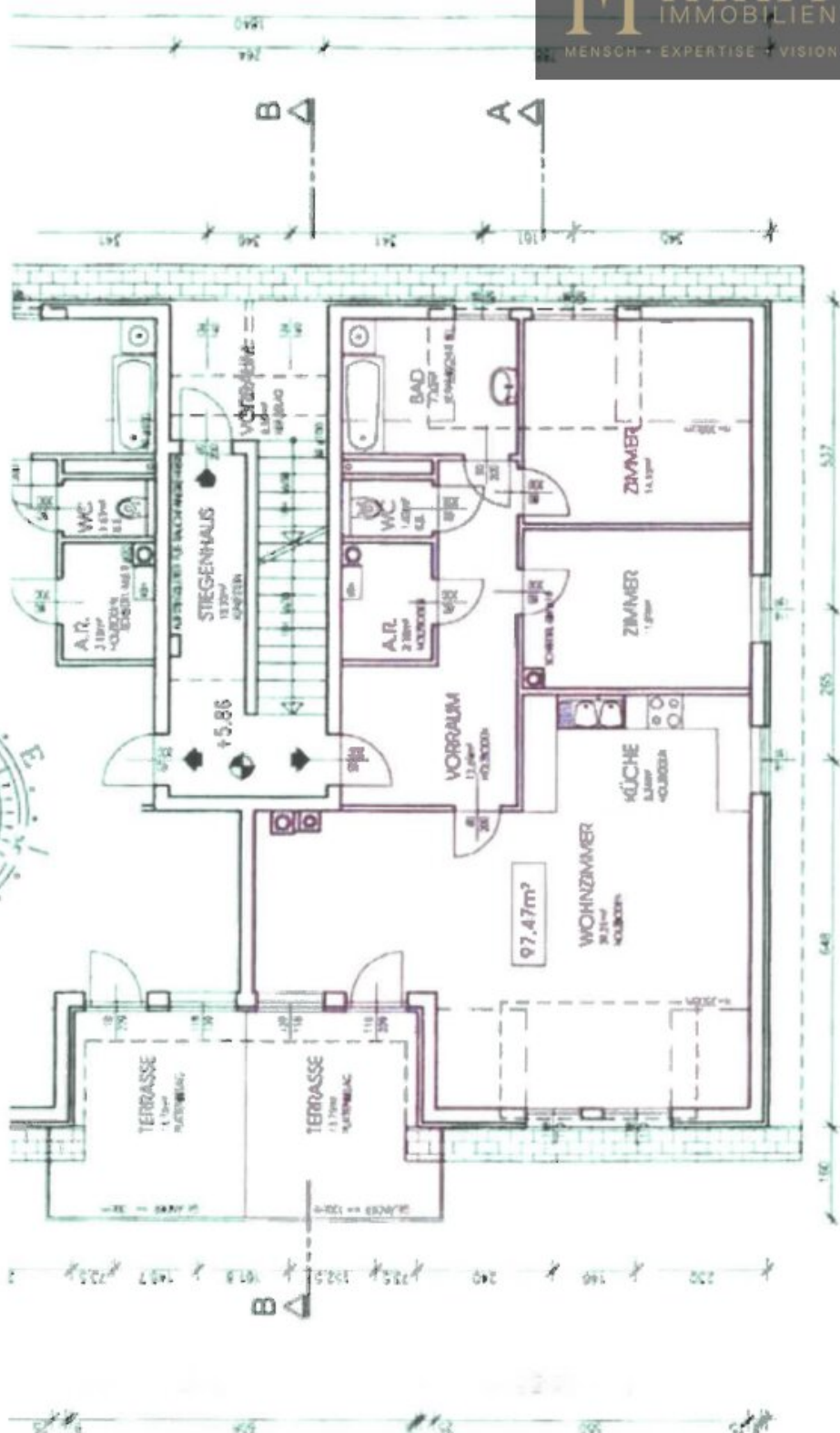
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
11.8 m<sup>2</sup>

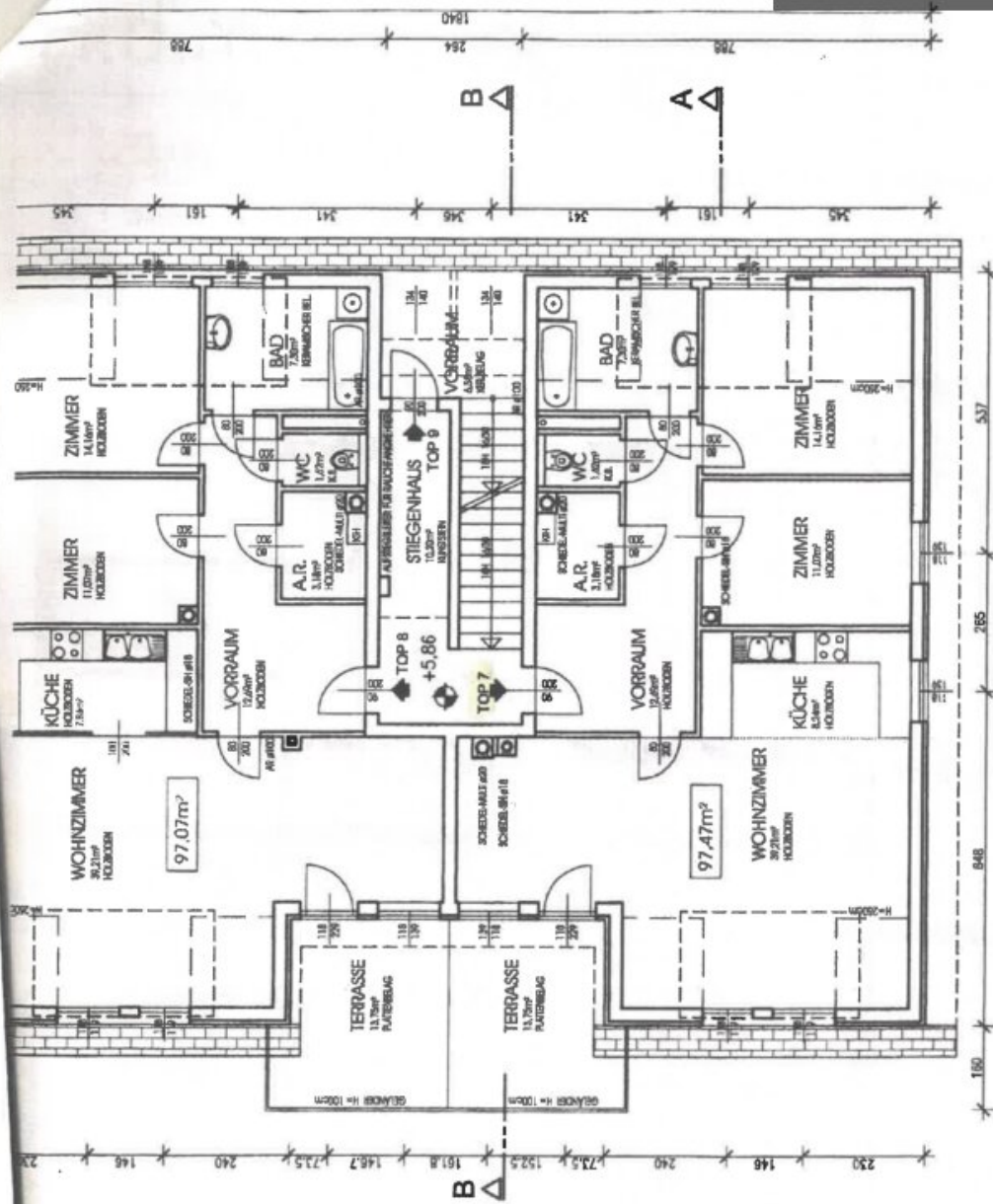
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



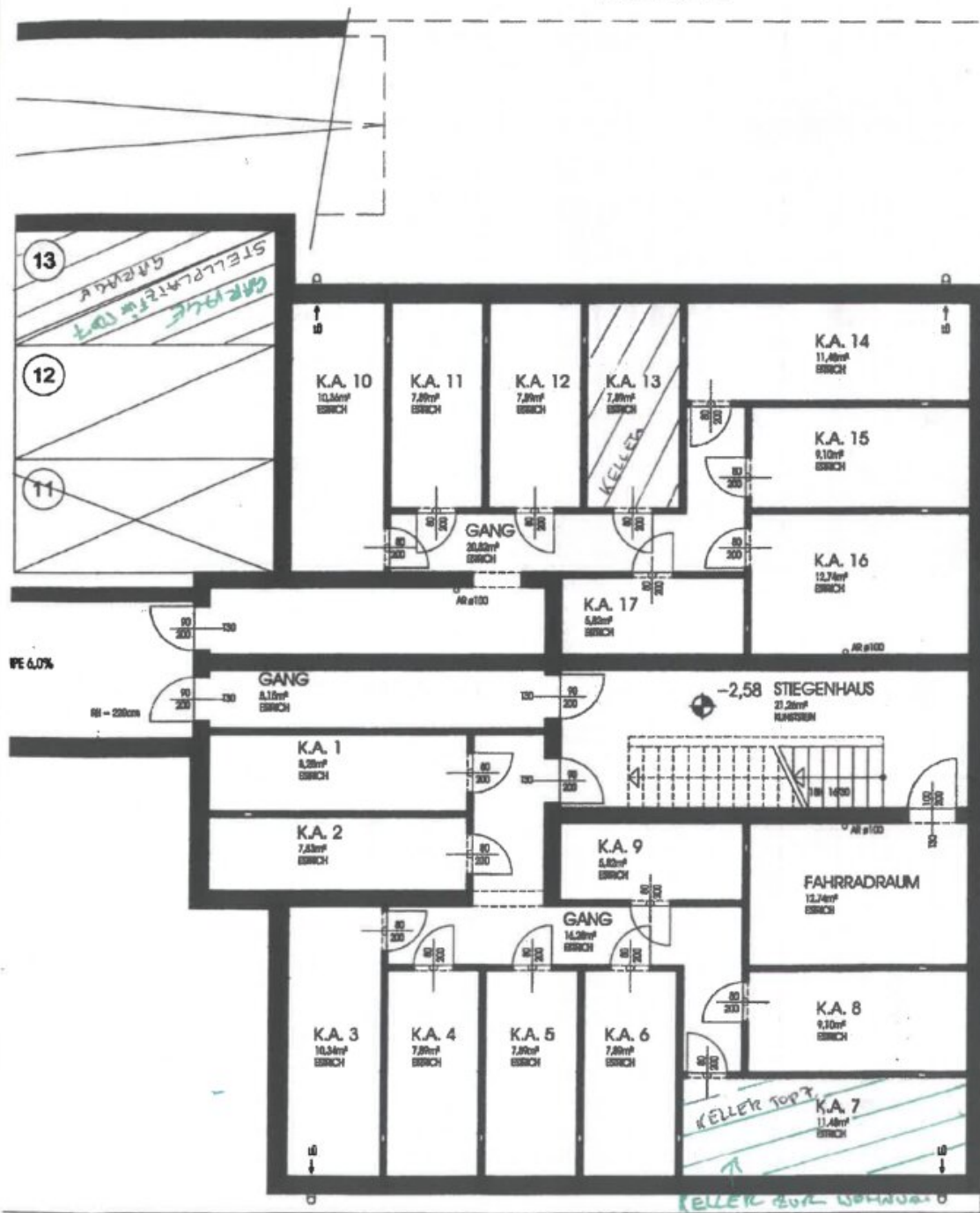




# J. Lehner Bauges.m.b.H.

**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

## KELLER





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Dachgeschosswohnung im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk, die mit viel Wohnkomfort und einer traumhaften Lage überzeugt. Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf großzügigen 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Ambiente für Paare, kleine Familien oder all jene, die das Leben in der Stadt mit einer grünen Oase verbinden möchten.

Der offene Wohnbereich mit integrierter Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und gewähren einen herrlichen Grünblick – hier können Sie entspannte Stunden genießen und den Alltag hinter sich lassen. Die angrenzende Westterrasse bietet zusätzlich Platz für gemütliche Sommerabende und ist der perfekte Ort, um die Sonne bis zum Untergang zu genießen.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Die moderne Dusche rundet das praktische und zeitgemäße Raumkonzept ab. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, hier finden Sie genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die inkludierte Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterbringt – ein echter Pluspunkt in der Stadt.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch nahegelegene Buslinien bestens gewährleistet, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens gelangen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität und Supermärkte – perfekt für den Alltag und die ganze Familie.

Der Kaufpreis von 435.000 Euro macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Profitieren Sie von einer gepflegten, lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Garage und einem herrlichen Grünblick in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens.

Ein Garagenstellplatz zu der Wohnung kostet €25.000,- extra und muss mit der Wohnung miterworben werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in 1220 Wien wartet auf Sie!

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap