Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Balkon 4,05m² in 1220 Wien – 48,18 m² + Nahe U2-Station Seestadt +



Objektnummer: 1587/65114

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	48,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	92,12 €
USt.:	9,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



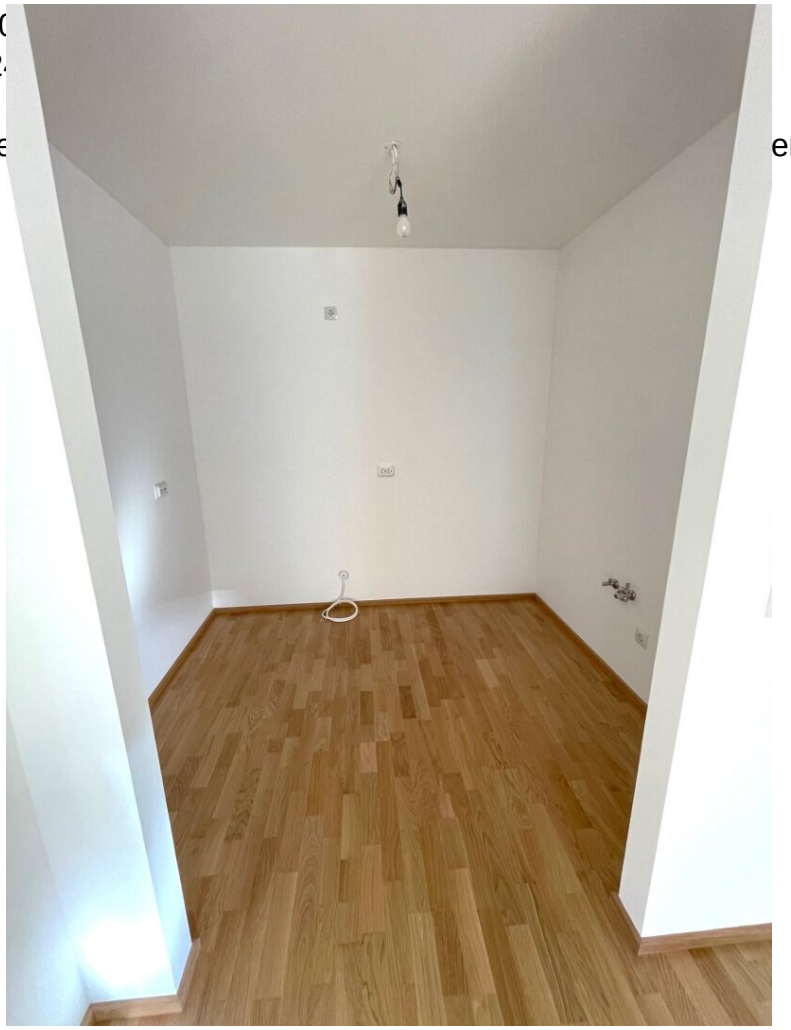
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33

H +43 699 11 608 70
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





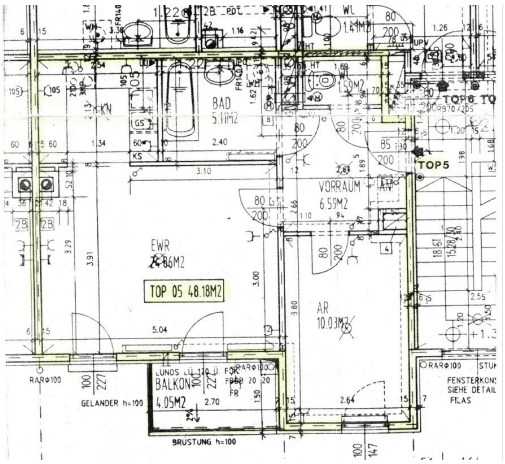











BAD
5.11M2
TOP5
VORRAUM
6.59M2
EWR
TOP 05 48.18M2
AR
10.03M2
BALKON
4.05M2
GELANDER h=100
BRUSTUNG h=100

Objektbeschreibung

Die perfekte Balance zwischen Idylle und Stadtleben: In einer der lebenswertesten Wohngegenden von Wien-Essling gelegen, bietet diese Immobilie einen idealen Rückzugsort. Genießen Sie die wohltuende Ruhe abseits des urbanen Trubels, während Ihnen direkt vor der Haustür eine hervorragende Infrastruktur zur Verfügung steht.

Betreten Sie eine helle und freundliche Wohnung, die ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet ist. Die zwei Zimmer sind geschickt geschnitten und lassen viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen – ob gemütliches Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Home-Office. Der Balkon lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen und frische Luft zu genießen.

die Wohnung ist ausgeteilt wie folgt:

+ Vorraum 6,59 m²

+ Wohnzimmer 24,86 m² mit Kochnische, Zugang zum Balkon und mit französischem Fenster ausgestattet

+ Zimmer 10,03 m²

+ Bad 5,11 m²

+ WC 1,59 m²

---

gesamt 48,18 m²

Balkon 4,05 m²

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Dank der nahegelegenen Buslinien sind Sie schnell und unkompliziert im Herzen Wiens oder an anderen wichtigen Punkten der Stadt. So sparen Sie wertvolle Zeit im Alltag und profitieren von einer hervorragenden Mobilität.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und eine höhere Schule. Damit ist die Umgebung ideal für Familien und alle, die Wert auf eine umfassende Betreuung und Bildung legen. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei zur

Verfügung – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Hier genießen Sie die Vorteile einer lebendigen Nachbarschaft und zugleich die Ruhe, die Sie zum Wohlfühlen brauchen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und machen Sie diese attraktive Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot im 22. Bezirk von Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Energieeffizienz:

HWB: 61,01 kWh/m²a

Klasse: C

fGEE 1,64

Klasse: C

gültig bis 17.05.2031

Kaufpreis: € 249.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

monatliche Vorschreibung

Betriebskosten 92,12 € + 10% USt. (9,21€)

Rücklage 49,05 € + 0% USt.

gesamt Brutto 150,38 €

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**

- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap