BIETERVERFAHREN!!! Großzügige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Garage in 1220 Wien

Objektnummer: 1945/2830

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:	290.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.959,18 €
Betriebskosten:	142,10 €
USt.:	14,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

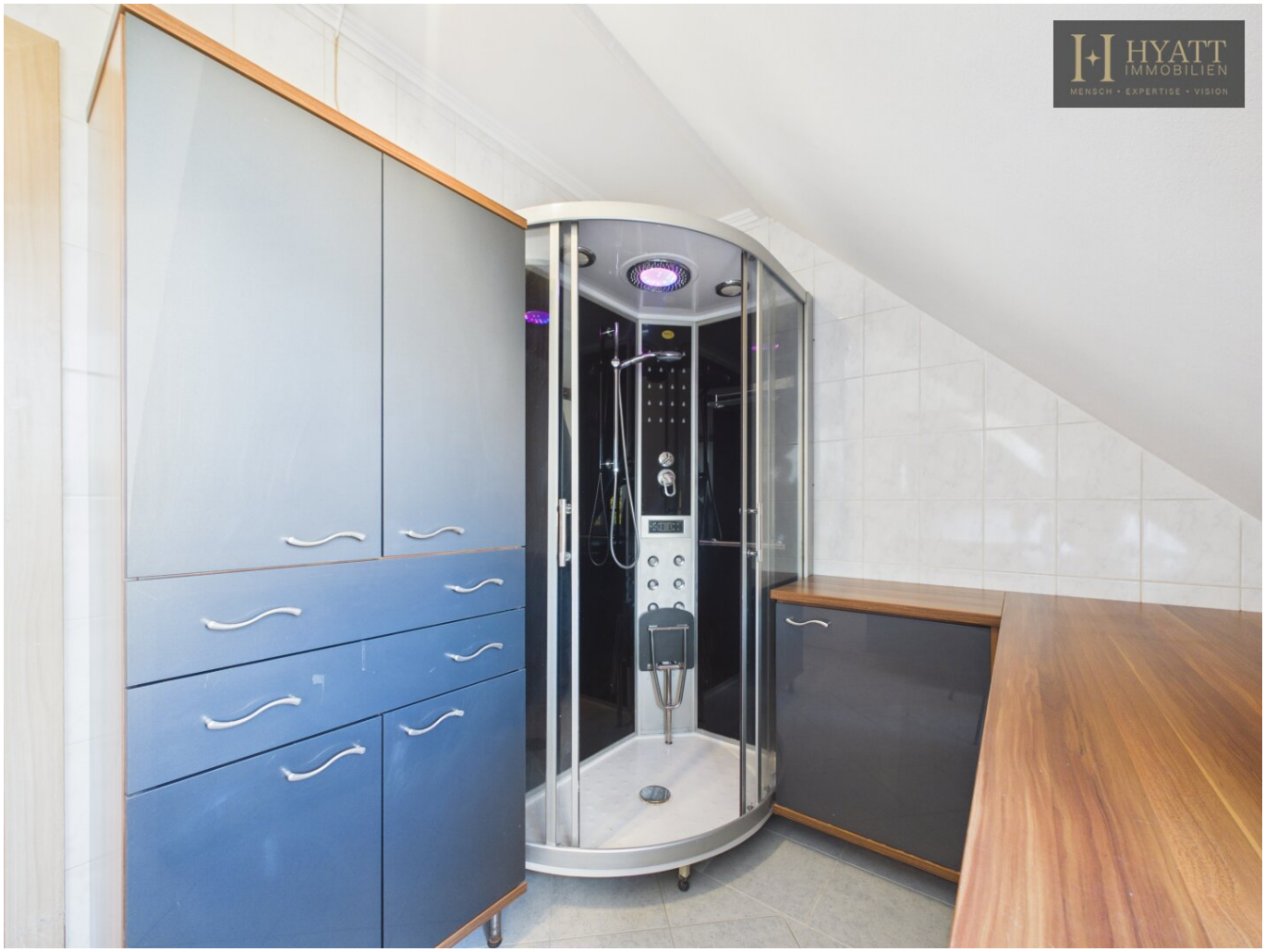
Ihr Ansprechpartner

Sia Hyatt

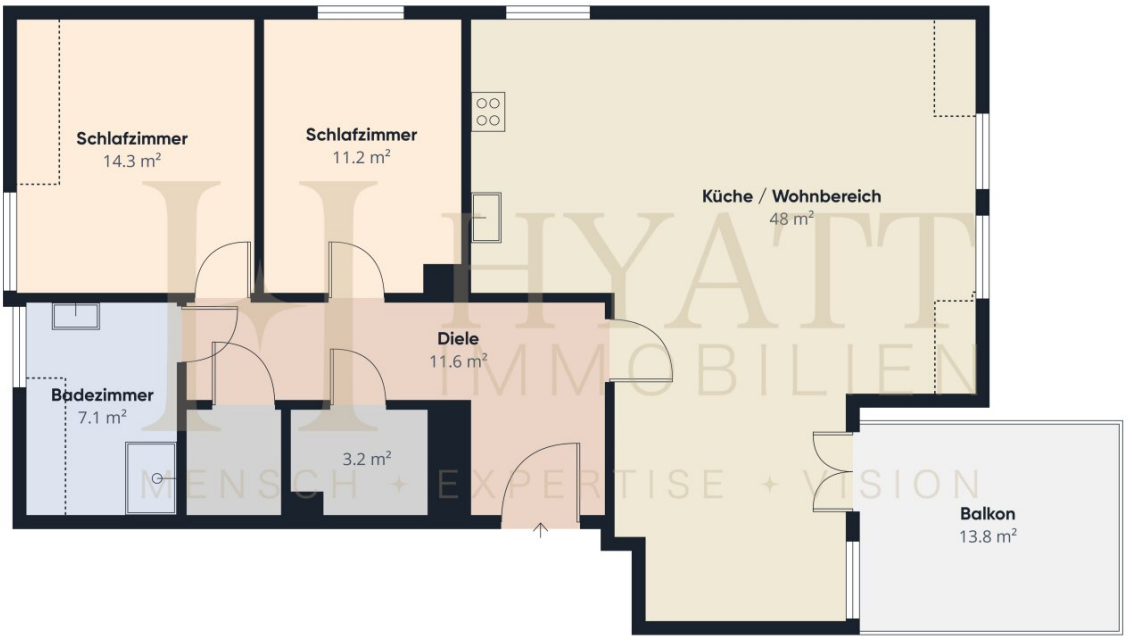
Hyatt Immobilien GmbH

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



N E S W

Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
97.7 m²

Balkone und Terrassen
13.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit
4.2 m²

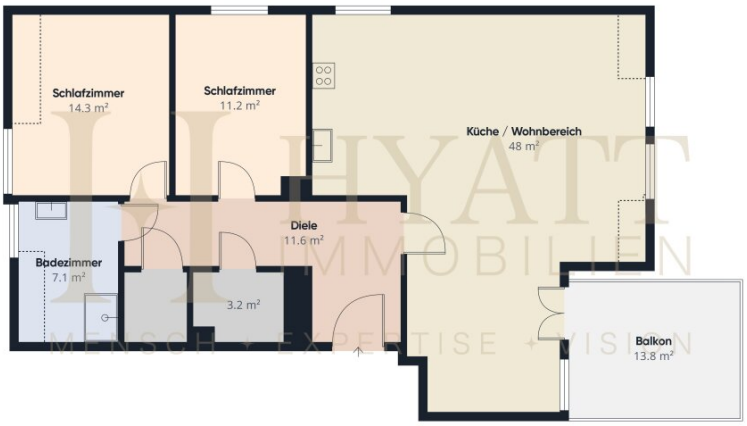
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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.

GIRAFFE360

Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
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.

GIRAFFE360

Etage 0

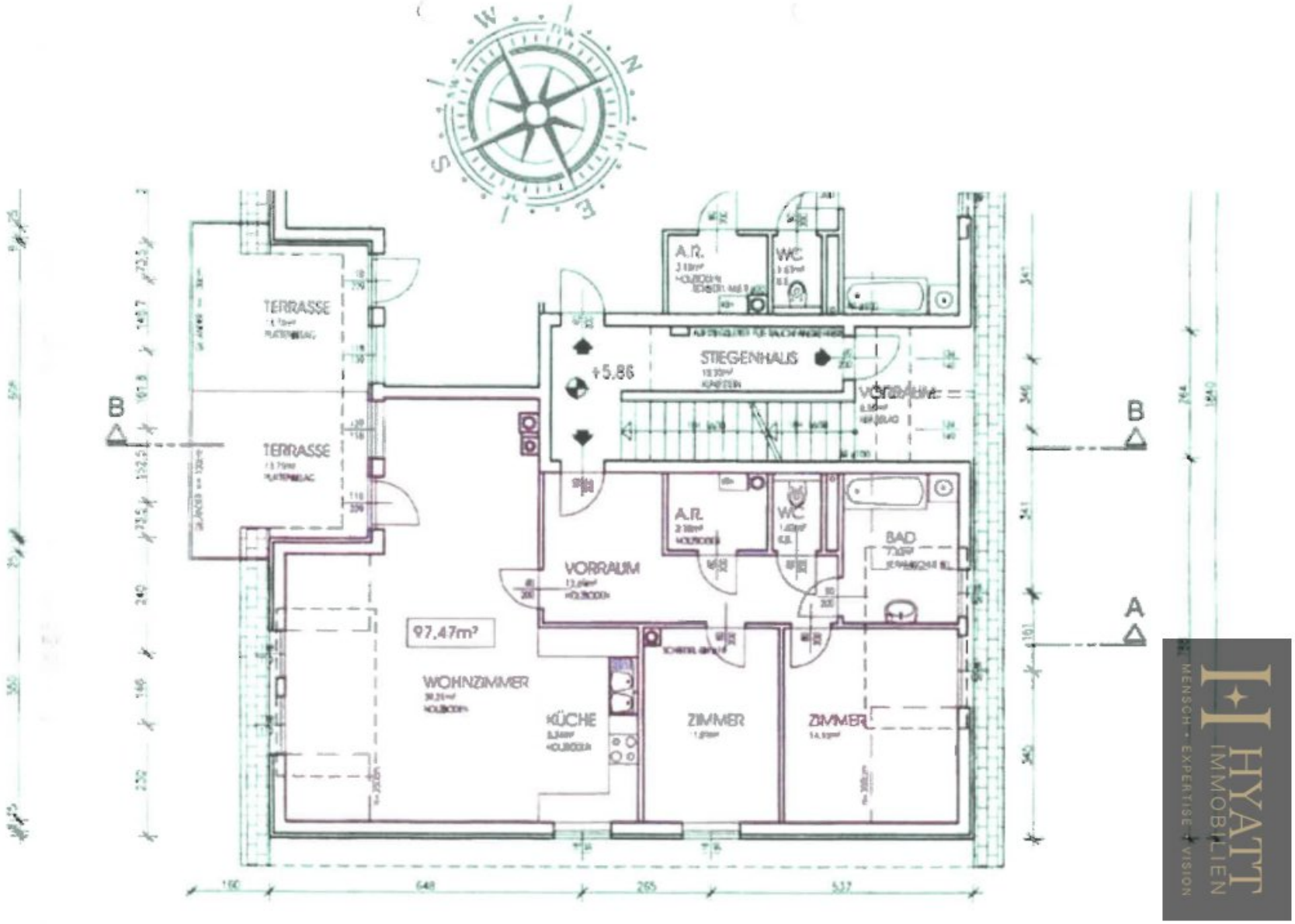
Ungefähre Gesamtfläche[1]

11.8 m²

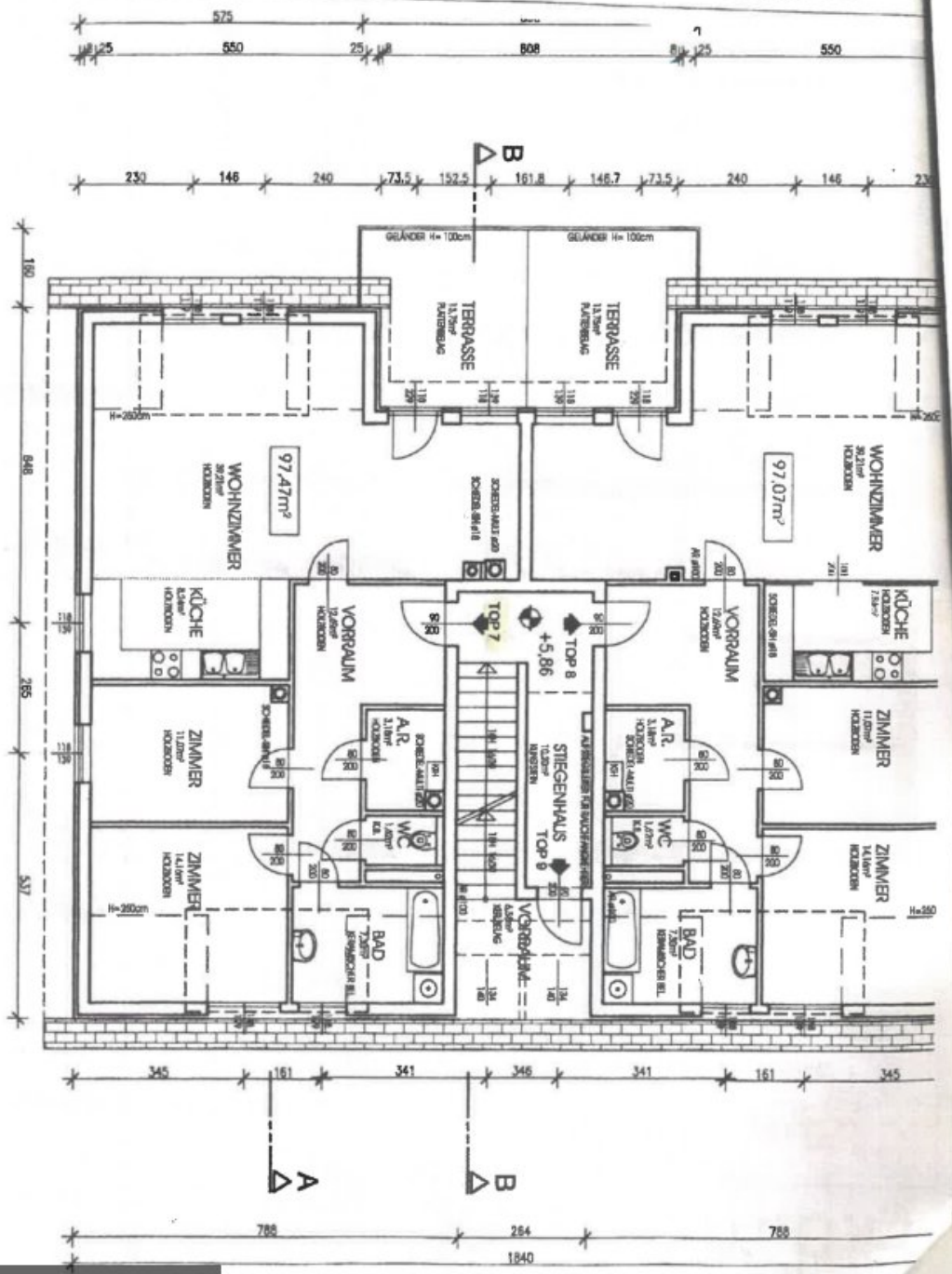
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE**360**


TERRASSE
TERRASSE
+5.86
STIEGENHAUS
A.R.
WC
VORRAUM
A.R.
WC
BAD
VORRAUM
97,47m²
WOHNZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
B
B
A
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH · EXPERTISE · VISION

BAUVORHABEN: WHA 1220 WIEN, ESSLINGER HAUPTSTRASSE 154

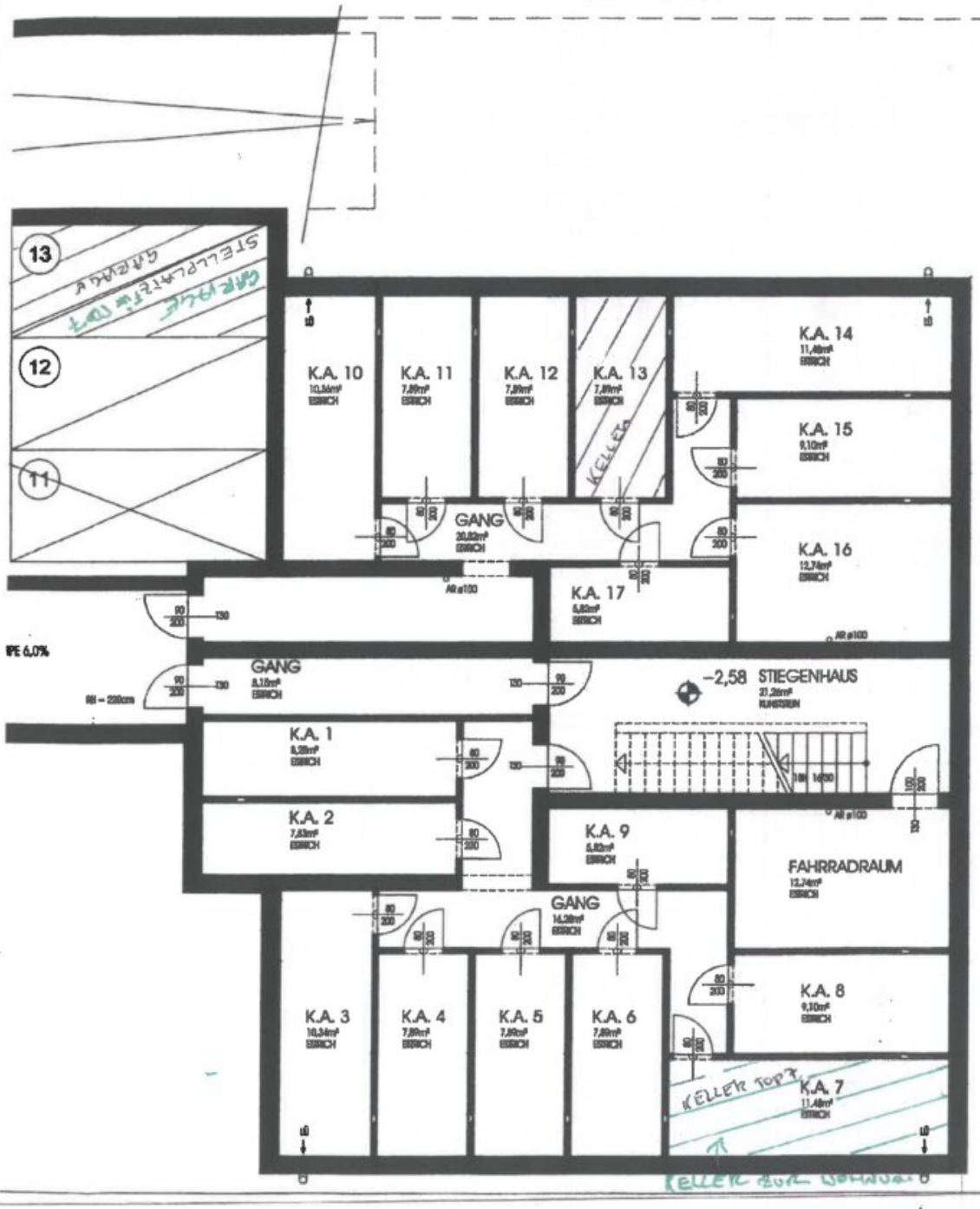


HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH · EXPERTISE · VISION

J.Lehner Bauges.m.b.H

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 m² 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.

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!

Der Verkauf dieser exklusiven Dachgeschosswohnung erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens, wobei Gebote ab 290.000€ abgegeben werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne durch den Ablauf des Bieterverfahrens.

Open House Sonntag, 18.10.2026 von 15:00 -19:00 Uhr

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