BIETERVERFAHREN Großzügige 98m2-Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse & Garage



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



David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH



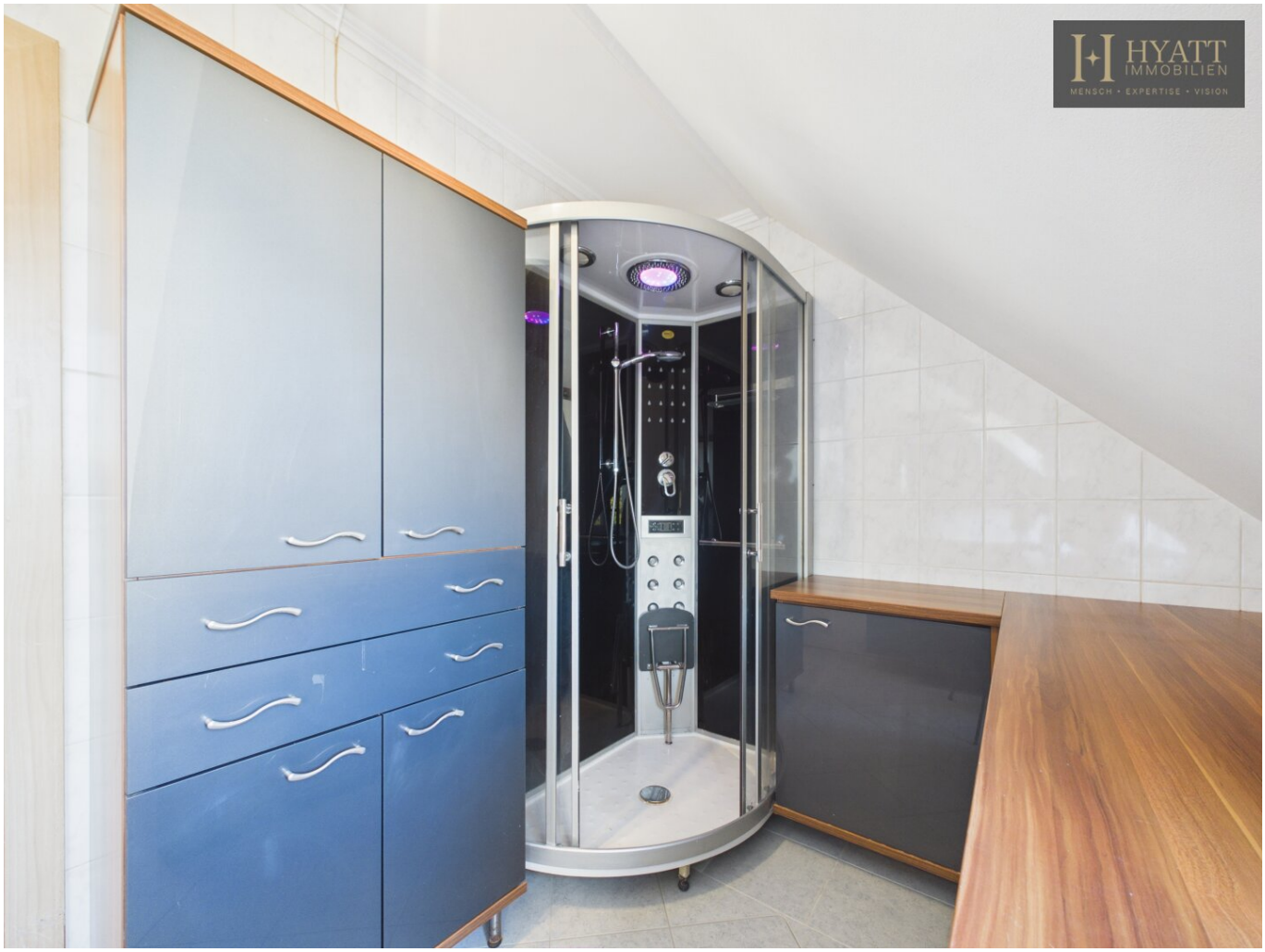








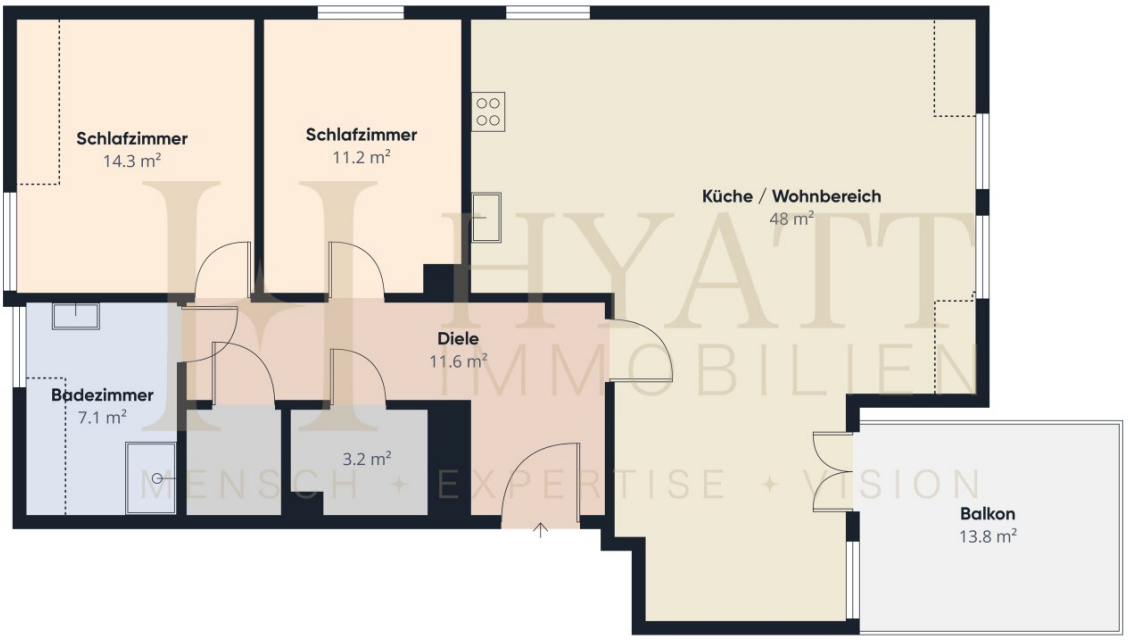












HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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.

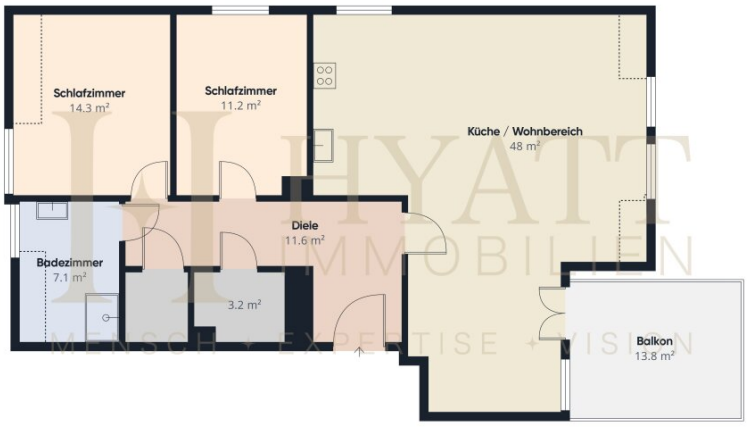
GIRAFFE360

N E S W

Etage 1



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

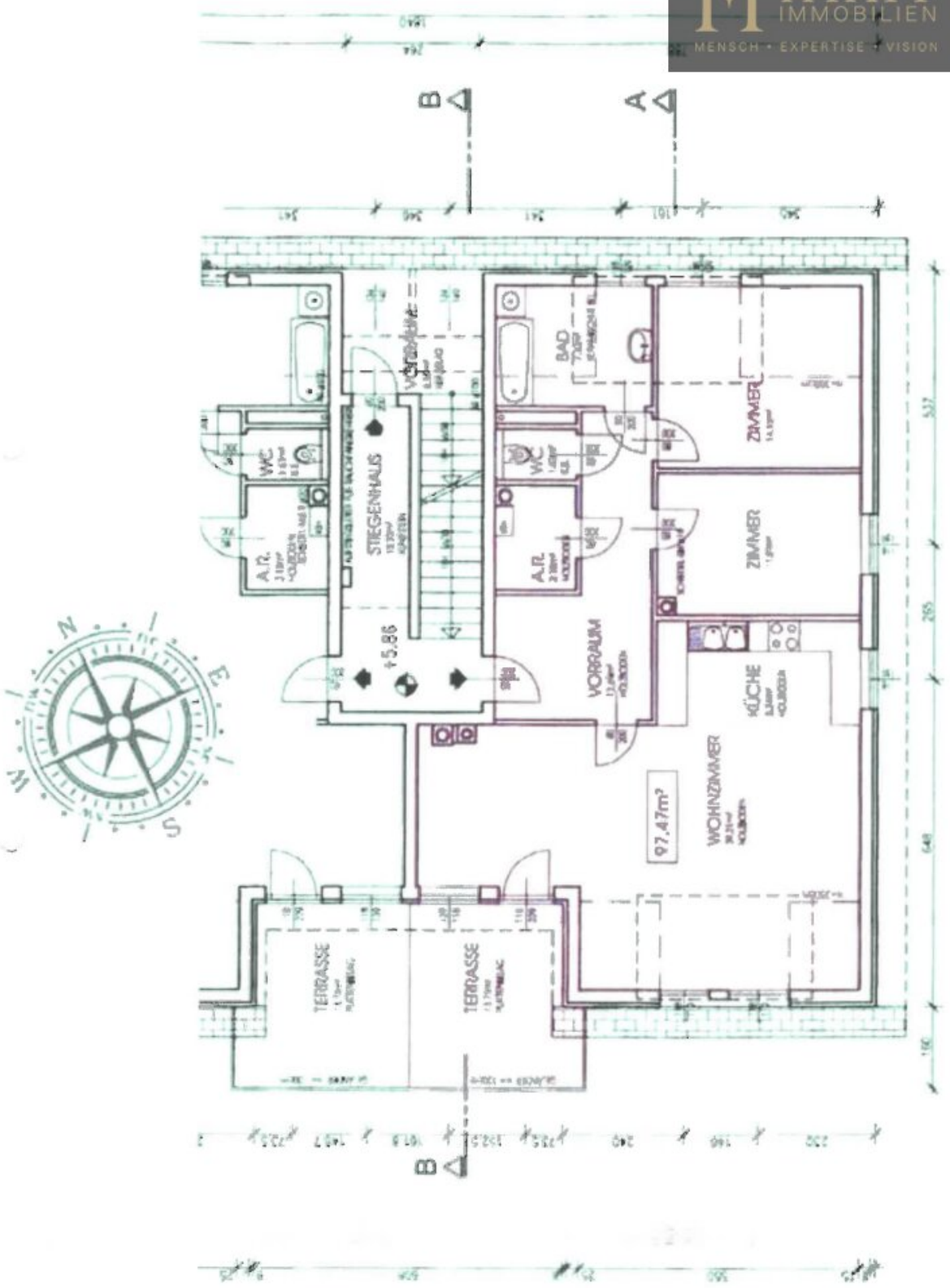
Ungefähre Gesamtfläche[1]

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.

GIRAFFE360

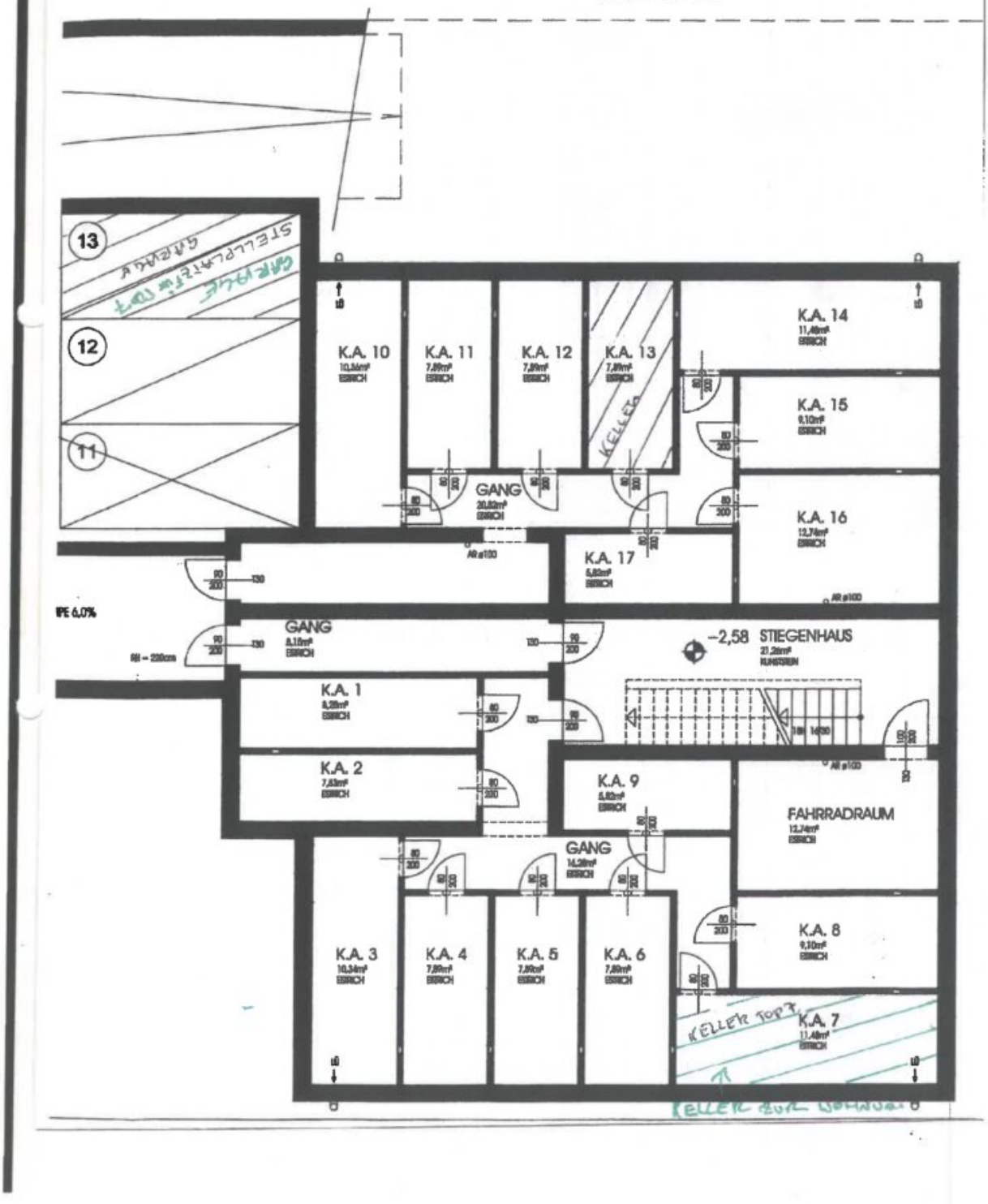

B
A
WC
A.R.
STIEGENHAUS
+5.86
BAD
WC
A.R.
ZIMMER
ZIMMER
VORRAUM
KÜCHE
WOHNZIMMER
97.47m²
TERRASSE
TERRASSE
B

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

WHA 1220 WIEN, ESSLINGER HAUPTSTRASSE 154
BAUVORHABEN:
ZIMMER
BAD
WC
A.R.
VORRAUM
STIEGENHAUS
TOP 9
TOP 8
TOP 7
+5,86
KÜCHE
WOHNZIMMER
97,07m²
97,47m²
TERRASSE
GELÄNDE H= 100cm

J.Lehner Bauges.m.b.H

KELLER



Objektbeschreibung

3 Zimmer | ca. 98 m² Wohnfläche | ca. 14 m² Westterrasse | ca. 12 m² Keller | Garagenstellplatz

Viel Platz zum Wohlfühlen – lichtdurchflutetes Wohnen mit eigener Terrasse in Wien-Eßling!

Diese gepflegte **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** aus dem Baujahr 2005 verbindet großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Freifläche und einer guten Infrastruktur im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Auf rund 98 m² Wohnfläche erwartet Sie ein angenehmes Wohnambiente mit einem offenen Wohn- und Essbereich samt integrierter Küche sowie zwei weiteren vielseitig nutzbaren Zimmern.

Ein besonderes Highlight ist die rund 14 m² große Westterrasse. Hier können Sie den Nachmittag und die Abendstunden im Freien verbringen und Ihren Wohnraum um einen gemütlichen Rückzugsort erweitern.

Die Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 98 m²
- Drei gut nutzbare Zimmer
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Westterrasse mit ca. 14 m²
- Badezimmer mit Tageslicht und Dusche
- Parkett- und Fliesenböden
- Praktischer Abstellraum
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 12 m²

- Eigener Garagenstellplatz
- Baujahr 2005
- Sofort verfügbar

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.

Verkauf im Bieterverfahren

Die Wohnung wird im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten.

- *Ausrufpreis Wohnung: 290.000 €*
- *Garagenstellplatz: 25.000 € (verpflichtender Mitkauf)*
- *Gesamter Ausrufpreis: 315.000 € zuzüglich Kaufnebenkosten.*

Der Ausrufpreis ist kein verbindlicher Verkaufspreis. Die Eigentümerseite behält sich die Entscheidung über die Annahme von Kaufangeboten vor.

Open House: Sonntag, 18. Oktober 2026, von 15:00 bis 19:00 Uhr.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großzügige Dachgeschosswohnung persönlich vorzustellen.

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