

## **BALKONTRAUM: Sonnige 3-Zimmer Wohnung in gepflegter Wohnanlage**



**Objektnummer: 1447**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien-Treuhand & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eßlinger Hauptstraße 203
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	173,09 €
USt.:	17,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilienreu  
Linzer Straße 377/1-  
1140 Wien

T +436645515700

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

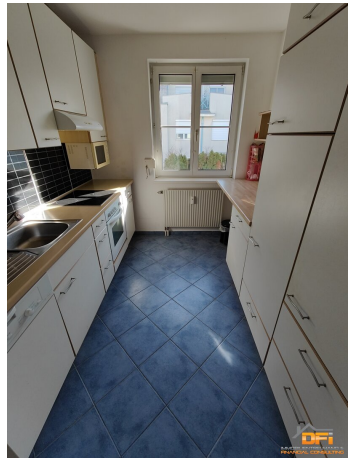


termin zur











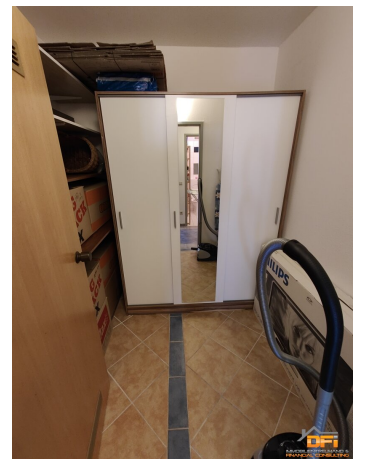


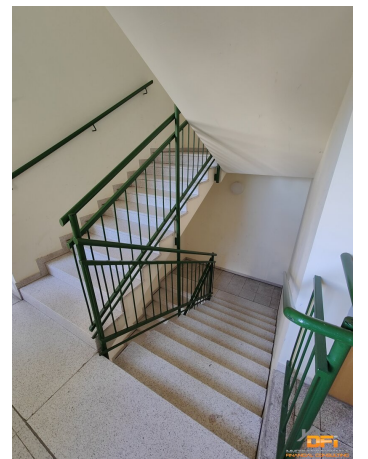






















## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Eigentumswohnung zum sofortigen Kauf an:

### **Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in gepflegter Anlage guter Wohngegend in 1220 Wien**

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus 1993** im **1. Stock mit Lift**, liegt in einer guten Wohngegenden des 22. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf **knapp 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. knapp 7m<sup>2</sup> Balkon** alles was das Herz begehrt.

#### **Grundriss:**

**Vorraum/Gang**, großes **Wohnzimmer** mit Ausgang auf den Balkon, **separate Küche** (ausgestattet), **Badezimmer** mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates **WC**, **2 zentral begehbbare Schlafzimmer**, großer **Abstellraum**, **Balkon**

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

**Vorzimmer/Gang:** Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet **ausreichend Platz** für einen Schuhschrank oder eine Kommode.

**Abstellraum:** Der Abstellraum bietet genug Fläche für Staubsauger und Co.

**Wohnzimmer mit integrierter Küche:** Dieser Bereich ist großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen **Wohn- und auch Essbereich**. **Direkt** vom Wohnzimmer aus kann man den **südostseitigen Balkon mit knapp 7m<sup>2</sup> begehen**. Das Wohnzimmer ist mit klassischem Parkettboden ausgelegt.

**Küche:** Die **Küche** ist direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen und mit allen notwendigen **Einbaugeräten** bestückt.

**2 zentral begehbbare Schlafzimmer:** Diese beiden Zimmer haben eine gute Größe und sind



ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet.

**Badezimmer:** Das klassisch verflieste **Bad** ist sehr schön ausgeführt und bietet neben einer **Badewanne** auch noch genügend **Platz für eine Waschmaschine**.

**WC:** Die Toilette ist **separat begehbar** und ebenfalls verfliest.

**Balkon:** Der Balkon (**rd. 6,61m<sup>2</sup>**) ist gut geschnitten, **südostseitig** ausgerichtet und daher sonnig.

Die gesamte Wohnung ist mit einer **Gas-Zentralheizung** ausgestattet und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme. Das von der Hausverwaltung aktuell zur Vorschreibung gelangende Akonto für Heizung und Warmwasser beträgt rd. EUR 185,84 pro Monat.

In allen **Wohnräumen** befindet sich klassischer **Parkettboden**.

Alle **Fenster** sind mit **Rollläden** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und sogar knapp über **13m<sup>2</sup> (!!!)** groß.

Weiters gibt es die Möglichkeit einen **Tiefgaragenstellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage nach Verfügbarkeit anzumieten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **gut** zu bezeichnen:

Buslinien 86A, 22A: rd. 2 Gehminuten entfernt

Buslinien 550, 552: rd. 2 Gehminuten entfernt

Nachfolgend nochmals die **wichtigsten Eckdaten**:

- Rd. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. rd. 7m<sup>2</sup> Südost-Balkon (direkt vom Wohnzimmer aus begehbar)
- Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Tiefgarage nach Verfügbarkeit anmietbar
- Gute Ausstattung (Parkettböden, voll ausgestattete Küche, Rollläden...)
- Großzügiger Grundriss
- Gepflegte Anlage
- Rieses Kellerabteil

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

**Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <775m

Apotheke <650m

Klinik <3.275m  
Krankenhaus <5.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <775m  
Kindergarten <1.025m  
Universität <1.225m  
Höhere Schule <2.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <675m  
Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Bank <1.175m  
Geldautomat <1.225m  
Post <1.225m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <2.975m  
Straßenbahn <4.475m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap