

BALKONTRAUM: Sonnige 3-Zimmer Wohnung in gepflegter Wohnanlage



Objektnummer: 1447

Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & 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 ²
Gesamtfläche:	86,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m ² * 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

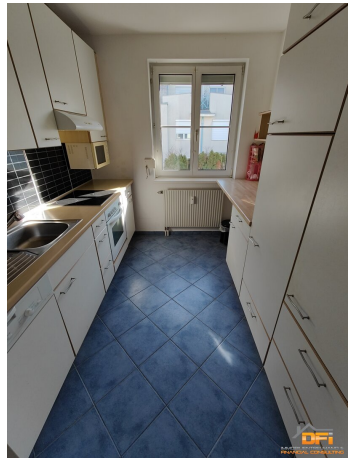
Gerne stehe ich Ihre
Verfügung.



termin zur



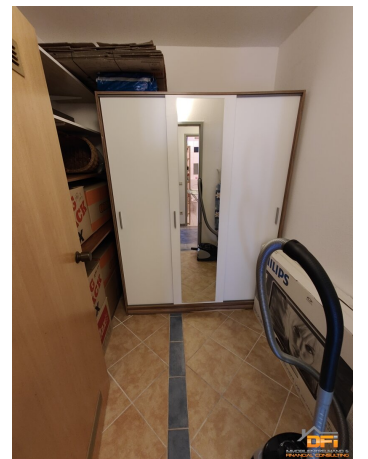


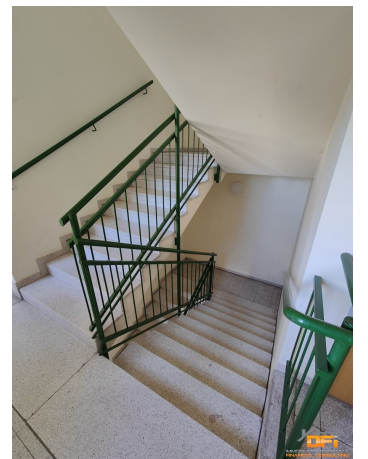
















Objektbeschreibung

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 80m² Wohnfläche zzgl. knapp 7m² 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 7m² 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. 6,61m²**) 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 **13m² (!!!)** 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. 80m² Wohnfläche zzgl. rd. 7m² 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 zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter 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