

Traumhafte Dachgeschosswohnung Nähe Lobau - mit 2 Balkonen und Garage in 1220 Wien/Essling



Küche

Objektnummer: 7939/2300160375

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	497.000,00 €
Betriebskosten:	160,08 €
Heizkosten:	94,84 €
USt.:	36,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



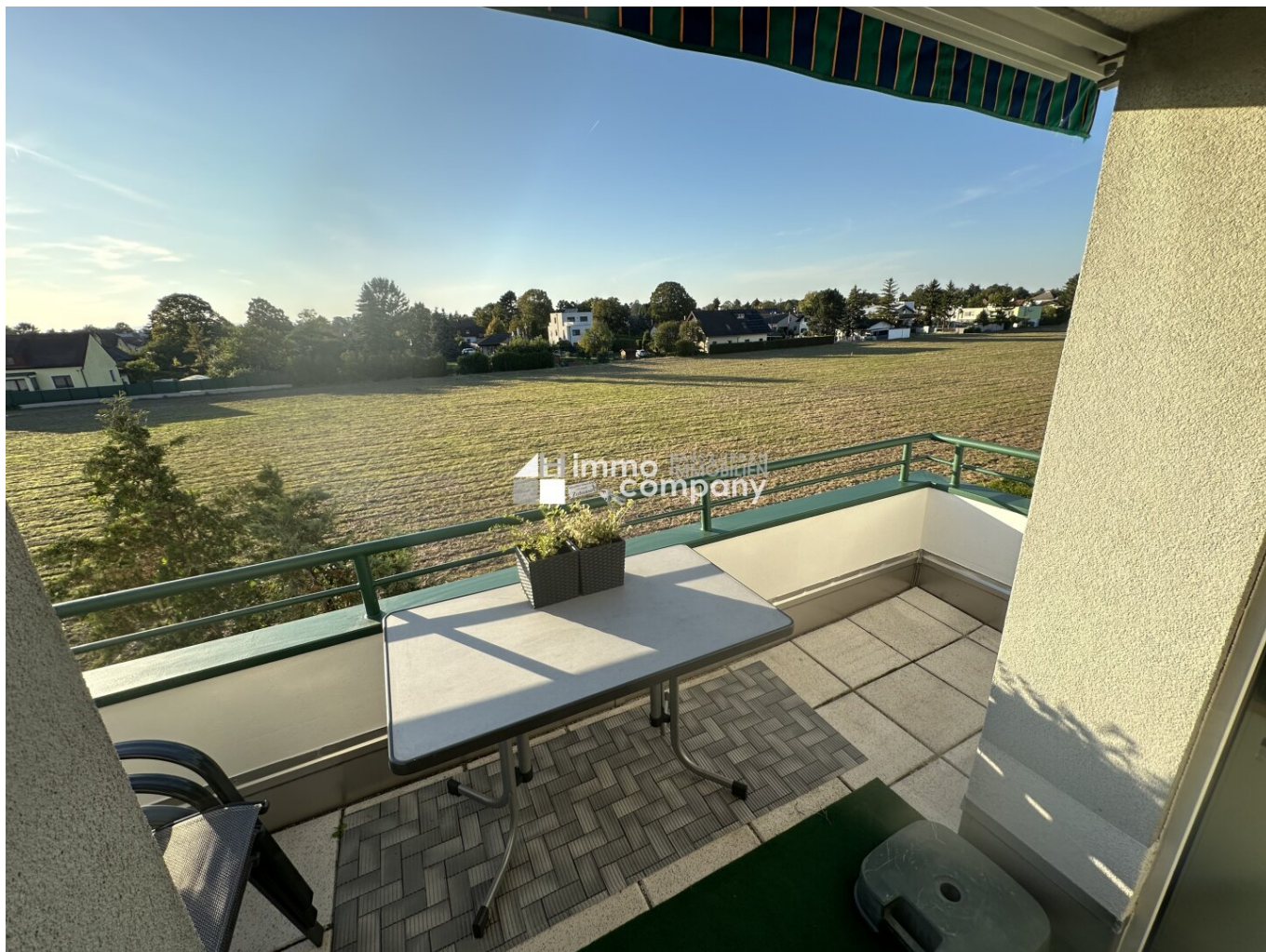
Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Dachgeschoß-Maisonett-Wohnung, in einer gepflegten Wohnanlage im wunderschönen 22.Bez. Wien/Essling. In unmittelbarer Nähe die LOBAU, perfekt zum Fahrradfahren, Spazieren gehen, Schwimmen, Relaxen und Energie tanken!

Diese geräumige Wohnung bietet Ihnen auf 115m² Wohnfläche vier Zimmer, die Sie individuell nach Ihren Wünschen gestalten können. Ob als gemütliches Zuhause für eine Familie oder als großzügiges Wohnkonzept für Paare, diese Wohnung bietet für jeden die perfekte Lösung.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

EG:

- Vorraum
- Garderobe
- Badezimmer mit Wanne, Handtuchheizung, Waschbecken, Fenster, Waschmaschinenanschluss
- WC extra
- Küche mit allem was das Herz begehrt (Fußbodenheizung)
- Wohnzimmer mit Essplatz und 2 Ausgänge auf die Terrassen (mit Markise)
- Zimmer (mit Infrarotkabine)

OG:

- Vorraum

- Zimmer

- Abstellraum

- WC

- Elternschlafzimmer mit Schrankraum

Die voll klimatisierte Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet somit nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch Ruhe und Privatsphäre. Genießen Sie entspannte Stunden auf einem der zwei Terrassen und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage, die Ihnen optional einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Kein lästiges Parkplatzsuchen mehr und immer ein trockenes Auto, auch bei schlechtem Wetter. Das ist Luxus, den Sie sich gönnen sollten.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustür und bringt Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt von Wien. So können Sie jederzeit die zahlreichen kulturellen Angebote und das pulsierende Leben der Stadt genießen.

Nicht nur die Lage, sondern auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch ein großes Einkaufszentrum befindet sich in der Nähe und bietet Ihnen eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und den Alltag hinter sich lassen. Machen Sie es sich gemütlich in den großzügigen Zimmern, verbringen Sie laue Sommerabende auf den Balkonen und starten Sie entspannt in den Tag, ohne sich Gedanken um Parkplätze und Einkäufe machen zu müssen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung wird Sie begeistern und könnte schon bald Ihr neues Traum-Zuhause sein. Zögern Sie nicht und werden Sie Teil dieser lebendigen und

lebenswerten Stadt. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap