

**++ GARTENOASE ++ Perfekte Familienidylle in Ruhelage +  
Erfüllen Sie sich noch dieses Jahr den Traum von der  
perfekten Familienwohnung nahe dem Nationalpark Lobau**



**Objektnummer: 275202**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

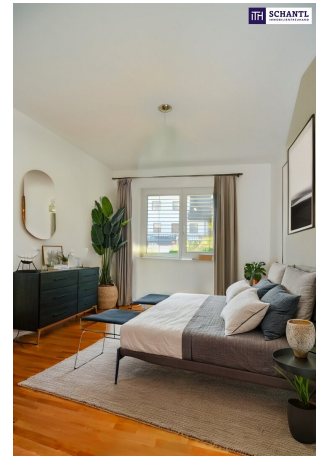
Adresse	Warchalowskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,81 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	253,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	138,80 m <sup>2</sup>
Keller:	6,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



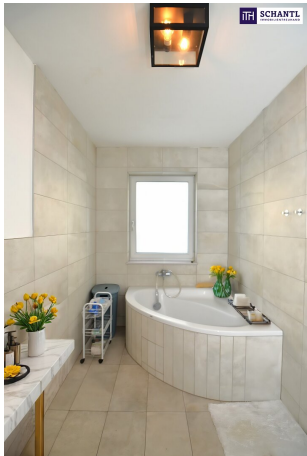
Magdalena Tiatco-Frank







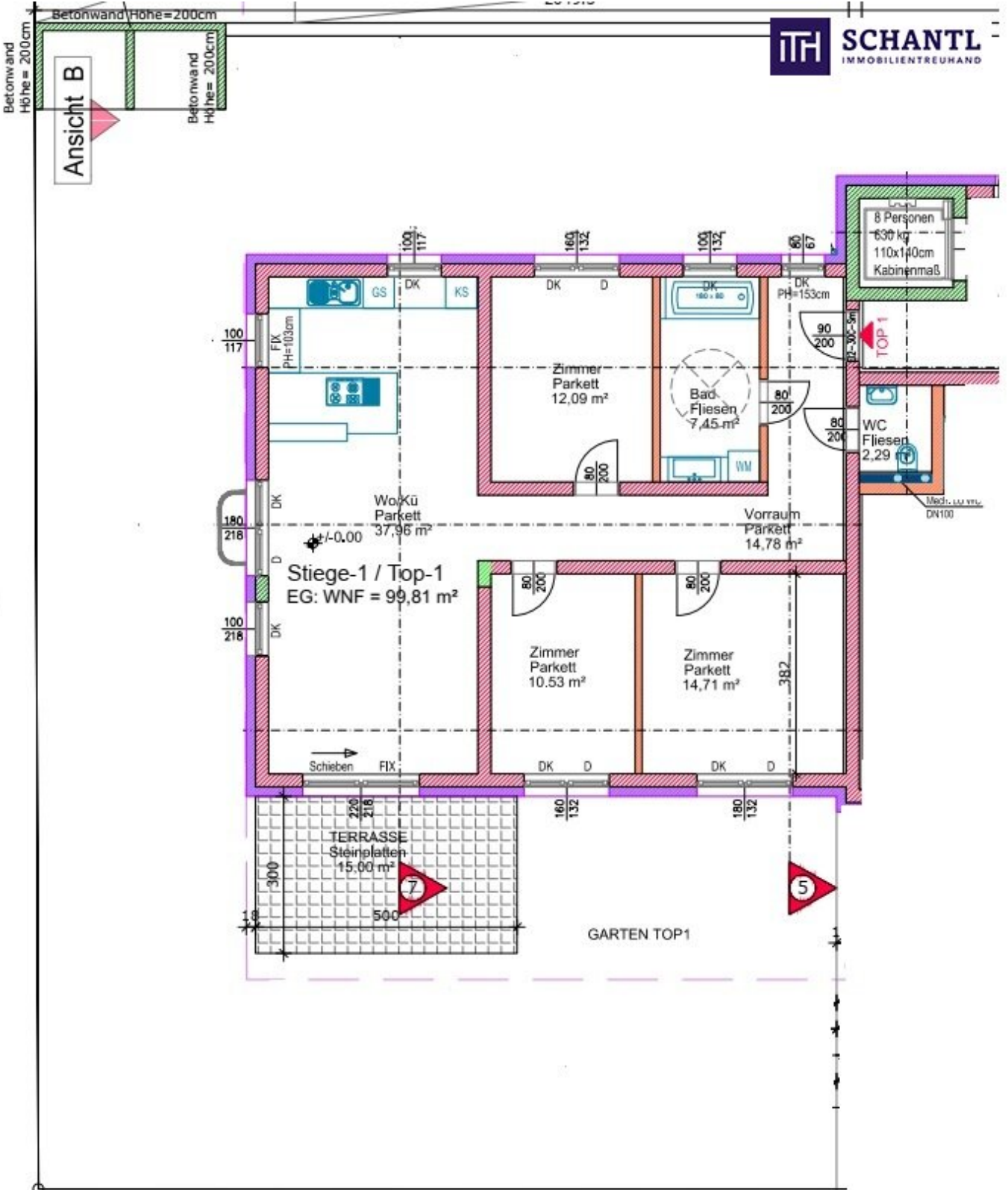
**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Essling! Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie erwarten können. Mit einer Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup> und 4 Zimmern, bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das viel Wert auf Komfort und Gemütlichkeit legt.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und großzügigen Eingangsbereich empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Zentralheizung garantiert Ihnen eine effiziente Heizung das ganze Jahr über.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Zugang zum eigenen Garten und der Terrasse. Hier können Sie die warmen Tage genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Ob beim Grillen mit Freunden oder beim Lesen in der Sonne, dieser Bereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit der Familie oder Freunden zu kochen und zu essen. Die modernen Küchengeräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem Vergnügen.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Fotos digital bearbeitet und die Einrichtung visualisiert!

### Hard-Facts:

- **sonniges Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küche**
- **3 getrennt begehbare und großzügig geschnittene Schlafzimmer**
- **geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **WC**
- **großer Eigengarten**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Auch die Infrastruktur ist optimal, mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Höheren Schulen und Supermärkten in der Umgebung. Sie haben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen!

### **Highlights:**

- **sonnige Gartenwohnung**
- **großflächige, hochwertige Fenster mit Raffstore**
- **Wärmepumpe**
- **moderne Ausstattung**
- **ruhige Seitenstraße**

**Kaufpreis: EUR 549.000,-**

Betriebskosten: ca. EUR 288,25 inkl. Ust. und Rücklagen

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <750m



Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap