

**Familienhit mit Loggia in 1220 - sichern Sie sich Ihre  
Chance!**



Loggia

**Objektnummer: 6547/3616**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	138,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,06 €
<b>Heizkosten:</b>	158,71 €
<b>USt.:</b>	62,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

















## Objektbeschreibung

### Sind Sie auf der Suche nach der perfekten Kombination aus Komfort und Stadtleben?

Dann haben wir die ideale Wohnung in Essling für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Eigentumswohnung** im 1. OG mit ausreichend Platz für die ganze Familie !
- **Nutzfläche** von rund **138 m<sup>2</sup>** (inkl. Loggia)
- bestehend aus 4 Zimmern, 1 Kabinett, 2 Badezimmer mit WC, Vorraum, DAN-Küche und Abstellraum
- integrierte **indirekte Deckenbeleuchtung** in 2 Zimmern - **Wohlfühlatmosphäre** pur!
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien**
- **gemütliche Loggia** mit rund **15 m<sup>2</sup>** (westseitig ausgerichtet)
- rund **60 m<sup>2</sup>** großer **Gemeinschaftsgarten** für **sonnige Stunden**
- **2 zugeordnete Parkplätze**
- geräumiges **Kellerabteil**

- **beide Bäder** würden **2021 renoviert**
- beide **Warmwasserboiler** wurden **2021 erneuert**
- die gesamte Wohnung wurde kürzlich ausgemalt
- **Sanierungsdarlehen** von **€ 301,41 monatlich in den Betriebskosten inbegriffen** (läuft bis rund Dezember 2026)

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich in Wien 22 - Essling und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über das gepflegte Stiegenhaus gelangen Sie in das **1. Obergeschoß**. Vom Flur aus kommt man rechterhand in das **Wohnzimmer mit Durchgang in die Küche**. Weiters steht Ihnen auf der rechten Seite ein **Badezimmer mit Wanne und WC** zur Verfügung, geradeaus befinden sich **2 beinahe gleich große Schlafzimmer**. Anschließend bieten ein **großzügiges Zimmer** und ein **Kabinett** ausreichend Wohnraum. Von einem kleinen **Vorraum** aus gelangt man in das **2. Badezimmer ausgestattet mit Dusche und WC** und den **Abstellraum**.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung bzw. Warmwasserboiler. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bus 99A:** (rund **1 Gehminute** entfernt): **Aspern Nord** - Niklas-Eslarn-Straße - Essling Schule

**Bus 98A:** (rund **3 Gehminuten** entfernt): Hirschstetten Ort - **Aspernstraße (22A, 26A, 93A, 97A, U2)** - Essling, Schippanisiedlung

**Bus 26A:** (rund **5 Gehminuten** entfernt): **Kagran (U1 Anbindung)** - **Aspernstraße (22A,**

**26A, 93A, 97A, U2) - Groß-Enzersdorf**

**Bus N26:** (rund **5 Gehminuten** entfernt): **Kagran (U1 Anbindung) - Donauspital (U2 Anbindung)** - Essling, Stadtgrenze

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto sind Sie in rund 25 Minuten am Stephansplatz.

Die **A23 Autobahnauffahrt (Stadlau)** erreichen Sie in rund 9 Minuten.

### **Finanzierungshilfe wird geboten**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap