

## VIERZIMMER-BALKONWOHNUNG IN ESSLING



Wohnküche

**Objektnummer: 1619\_7819**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



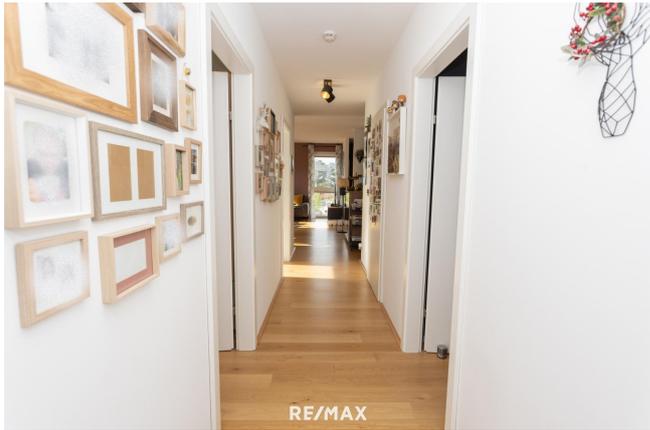
**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

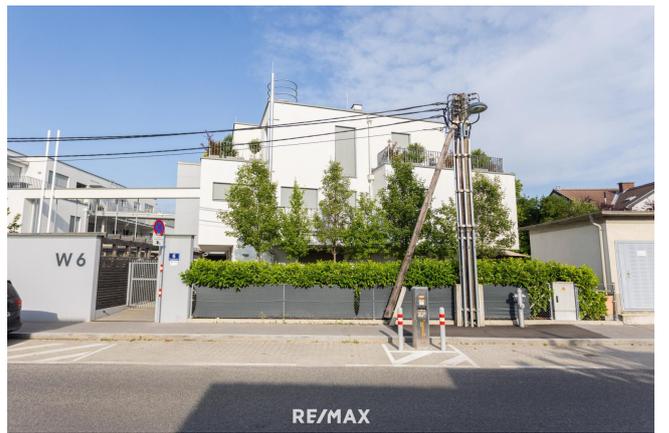
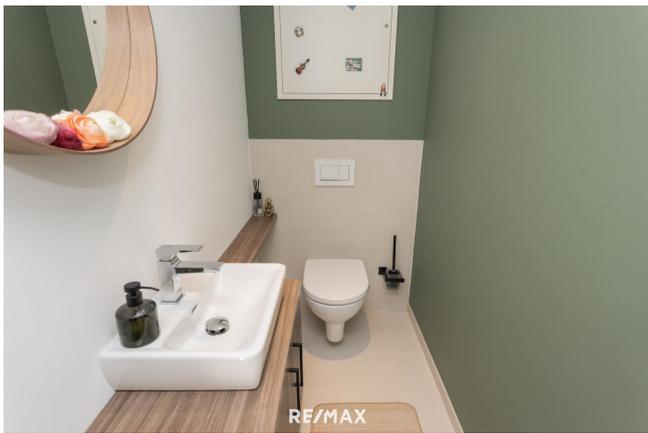














## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese Vier-Zimmerwohnung mit Balkon im 22. Bezirk, mitten in Essling.**

Im 22. Bezirk, mitten in Essling wird eine Vier-Zimmerwohnung mit Balkon abgegeben.

Die Anlage mit 24 Eigentumswohnungen und 6 Reihenhäusern sowie 15 Tiefgaragenplätzen wurde im Jahr 2019 fertiggestellt. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß mit Westorientierung, besteht aus einem Vorzimmer, Wohnküche mit ca. 29 m<sup>2</sup> und Zugang zu einem ca. 6 m<sup>2</sup>-großen Balkon, WC, Bad (Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss und Fenster) sowie drei weiteren Zimmern mit ca. 15, 13 und 11,5 m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt mittels eines zentralen Gasbrennwertgerätes mit gekoppelter Solaranlage über die Fußböden.

Genießen Sie hier die ruhige und grüne Stadtrandlage mit guter Verbindung zum Großstadtleben Wiens. Sehr rasch erreichen Sie mit dem Zubringerbus die U2 und Schnellbahnstation Aspern Nord oder U2-Aspernstraße.

Im Radius von 500 Metern befinden sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Post, Bank, Schulen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Stationen der Buslinien 99A (Eßling Schule – Aspern Nord/U-Bahn und Schnellbahn); 99B (Eßling Schule – Seestadt), 98A (Eßling Schippanisiedlung – U2-Aspernstraße) sowie 26A (Groß-Enzersdorf – U2-Aspernstraße – U1 Donauzentrum bis KAGRAN U1).

### **FACTS:**

- Baujahr 2018/2019
- 4 Zimmer im ersten Obergeschoß
- Balkon
- Zentralheizung mit Gasbrennwertgerät mit gekoppelter Solaranlage; Fußbodenheizung;
- Wärme- und Wassermengenzähler in der Wohnung
- Fertigparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenanschluss;
- Einbauküche, Möbel Badezimmer
- Außenjalousien mit elektrischer Bedienung; Fliegengitter bei allen Fenstern und Balkontüren,
- Plissees an allen Fenstern;
- Kleiner Einlagerungsraum im Untergeschoß
- Video-Gegensprechanlage

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Buszubringer zur U2-Aspernstraße und U2-Schnellbahn Aspern Nord bzw. Seestadt

### **Beschreibung der Wohnung - Vier-Zimmer-Balkonwohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup>:**

Vier-Zimmer-Balkonwohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup>:

Vorzimmer ca. 6,50 m<sup>2</sup>; Flur

Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Fenster  
separates WC mit Handwaschbecken

moderne Wohn-Küche mit ca. 29,3 m<sup>2</sup> mit Zugang zum ca. 6,4 m<sup>2</sup>-großen Balkon,  
drei Schlafzimmer mit ca. 15, 13 und 11,5 m<sup>2</sup>;

Balkon mit ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

### **Kaufpreis: EUR 419.000.-**

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1%

Grundbuchseintragungsgebühr/Befreiungsmöglichkeit bei dringendem Wohnbedürfnis, 3,6%

Maklerprovision inkl. Umsatzsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notargebühren, ev.  
Finanzierungskosten);

### **Tiefgaragenplatz EUR 25.000.-.**

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Gerne stehe ich für Besichtigung und weiteren Fragen zur Verfügung und berate Sie auch über günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 38.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Klasse Faktor A

Gesamtenergi

eeffizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**