

SOMMERPREIS +++ Ruhige ZweiZimmerWohnung im beschaulichen Eßling +++ SOMMERPREIS



Objektnummer: 12044

Eine Immobilie von B&Co GmbH REALTA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Colerusgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	58,41 €
USt.:	5,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



ANDREAS C. REPOLLES

B&Co GmbH REALTA Immobilien
Rudolfsplatz 12/10a







Colerusgasse 

REATA
IMMOBILIEN

Colerusgasse

TOP 17

Bad	5,58
Schlafzimmer	9,94
VR	4,41
WC	1,41
Wohnküche	19,68
	41,02 m²
Terrasse	3,76
	3,76 m²

Raumhöhe: 2,52 m
Kellerabteil: ca.2 m²



Dies ist eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Höhenangaben beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3.0 % bauüblicher Toleranz sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar: Naturmaße sind vor Ort zu nehmen.
Die dargestellten und abgebildeten Möblierungsvorschläge sind nicht Gegenstand der Vereinbarung. Stand: 16.04.2021



www.COLERUSGASSE21.at



TOP 17

Colerusgasse 21, 1220 Wien
2.Obergeschoss



SCHNITT



GRUNDRISS

MASSSTAB 1:50 (A3)



PROJEKTENTWICKLUNG / PLANUNG:

COL21 Wohnprojekt Entwicklung GmbH
Marc-Aurel 7/ 6D, 1010 Wien

ARCHITEKTUR:

DANNER & PARTNER
Architekten ZT GmbH
Taborstasse 20/ 7, 1020 Wien

VERTRIEB:



BAUHERR:



Objektbeschreibung

EIGENGRUND - LUFTWÄRMEPUMPE - STELLPLÄTZE MIT WALLBOX COLERUSGASSE 21 - hier wohnen Sie nicht - hier residieren Sie !

DIE LAGE:

Hinter der Esslinger Hauptstrasse, um die Ecke vom Bill Grah Park, in Gehdistanz zu Kindergarten, Schulen und Kirche steht diese feine Wohnanlage mit 33 Eigentumswohnungen und 22 Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage.

Supermärkte sind ebenso per pedes erreichbar wie Spielplätze, die nächste BusStation ist 400 Meter entfernt und wird von 4 Buslinien bedient, von hier aus sind in 10 Minuten bei der U2, in weniger als 30 Minuten im Donauzentrum, in ca 45 Minuten in der Inneren Stadt.

Die grüne Umgebung lädt Sommer wie Winter zu sportlichen Aktivitäten ein, die Donauinsel und die Lobau (Nationalpark Donau-Auen) sind mit dem Fahrrad rasch erreichbar.

Auch via Individualverkehr ist die Umgebung gut erschlossen, über Esslinger Hauptstrasse -Siegesplatz - Erzherzog Karl Strasse gelangt man rasch zur Tangente, mit dem Lobautunnel gelangen Sie in ein paar Jahren in ca 20 Minuten zum Flughafen !

DAS HAUS:

In einer ruhigen Seitenstrasse gelegen (die Colerussgasse wird als Einbahn geführt) wurden in dem L-förmigen Gebäude 33 Wohnungen errichtet..

Auf 4 Geschossen findet sich für jede Lebenssituation die richtige Bleibe. Von der 40qm-Singlewohnung bis zur 115qm Familienresidenz.

Im Eigentum, auf Eigengrund (kein Pachtgrundstück, kein Baurecht)

Eine hauseigene Tiefgarage (die Hälfte der Stellplätze mit E-Ladestation !) ist ebenso vorhanden wie ein gemütlicher Kleinkinderspielplatz im Innenbereich. Der grünen Umgebung wird mit ausreichend Platz für Fahrräder Rechnung getragen! Der Kinderwagen-Abstellraum befindet sich im EG.

Obwohl durch die Neue Wiener Bauordnung nicht mehr erforderlich gibt es pro Wohnung ein Kellerabteil als Zubehör!

Jede Wohnung bietet ausreichend Freiflächen (Garten - Balkon - Terrasse)

HIER WOHNEN SIE NICHT NUR - HIER GENIESSEN SIE DAS LEBEN !

WÄRMEPUMPE - Fussbodenheizung, elektrisch steuerbare Aussen-Raffstores, Parkettböden in den Zimmern, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, auch die Ausstattung ist vom Feinsten. KLIMA-ANLAGE VORBEREITET ! in den Dachgeschoss-Wohnungen bereits inkludiert

DIE WOHNUNGEN SIND BEZUGSFERTIG

DIE WOHNUNG:

Sie suchen eine leistbare ZweiZimmerWohnung in Ruhelage mit guter öffentlicher Anbindung ?

In einem Wohnhaus auf Eigengrund ?

Hier ist die Wohnung für Sie !

41 qm Wohnfläche plus kleinem Balkon

Diese 2-Zimmerwohnung bietet drinnen viel Platz und draussen ein Platzel im Freien, die Wohnung ist nach Osten bzw Norden orientiert.

Fussbodenheizung, elektrisch steuerbare Aussen-Rolläden, Parkettböden in den Zimmern, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, auch die Ausstattung ist vom Feinsten.

Die Raumaufteilung:

Vorzimmer - 4,3 qm

Gäste-WC - 1,4 qm

Wohnzimmer - 19,7 qm (inkl Küchenbereich)

Terrasse - 3,6 qm

Badezimmer - 5,6 qm

Schlafzimmer - 9,9 qm

Kellerabteil - ca 2 qm

Interessiert ?

Andreas C. Repolles

Verkauf

REALTA IMMOBILIEN

B&Co GmbH

Rudolfsplatz 12/10A, 1010 Wien

Mobil: +43 699 1818 1877

email: verkauf@realta.at

URL: www.realta.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <125m

Krankenhaus <4.425m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <225m
Universität <200m
Höhere Schule <1.525m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <1.775m
Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige

Geldautomat <2.475m
Bank <250m
Post <125m
Polizei <1.925m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <3.225m
Bahnhof <1.800m
Autobahnanschluss <5.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap