ERSTBEZUG | Gemütliche Dachgeschoss-Maisonette mit beeindruckender Terrasse | Nächst der Lobau

Wohnzimmer 2

Objektnummer: 141/81353

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	745.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

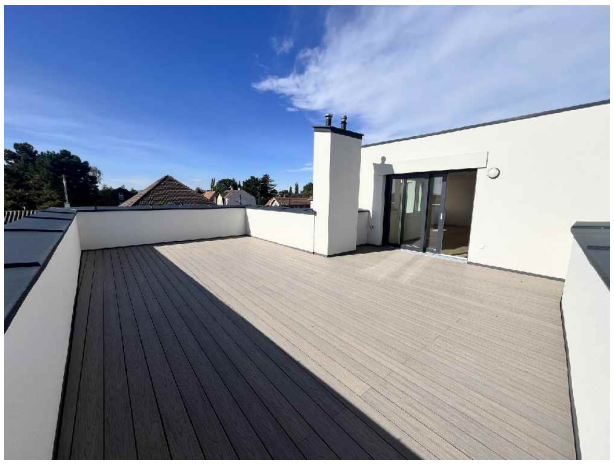
Ihr Ansprechpartner

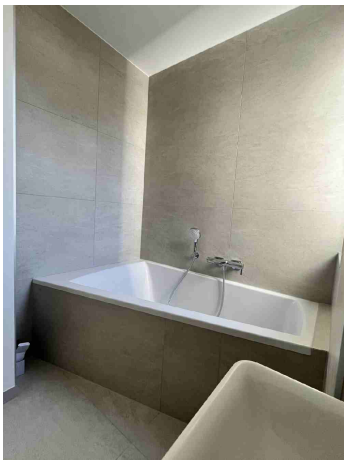
Timo Kohlweiss

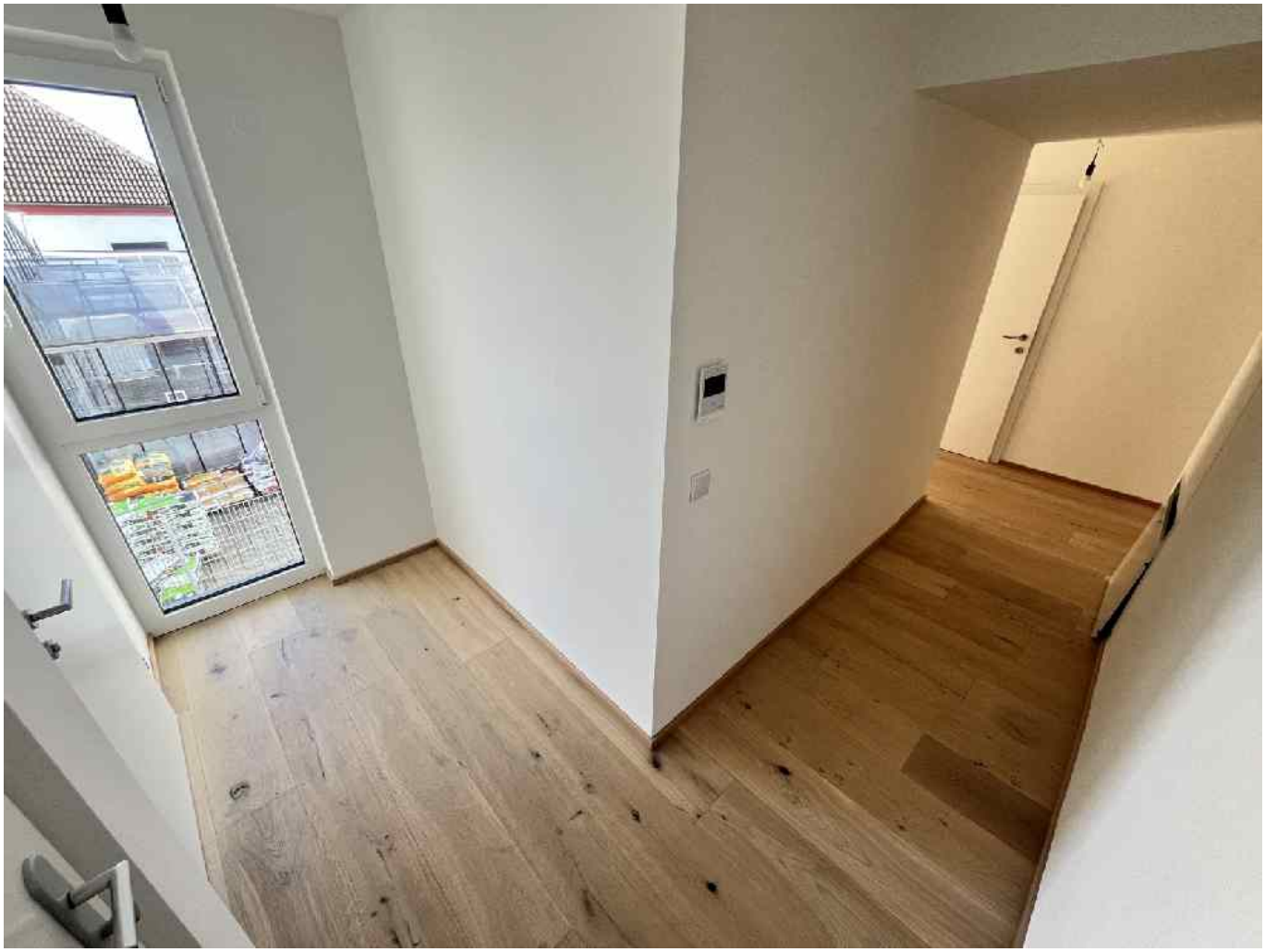
Rustler Immobilientreuhand

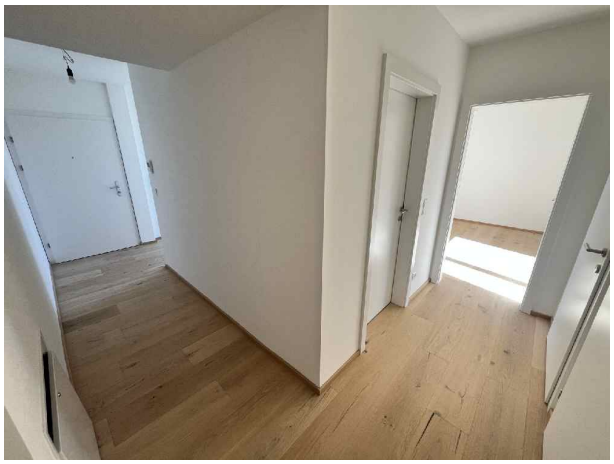
T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

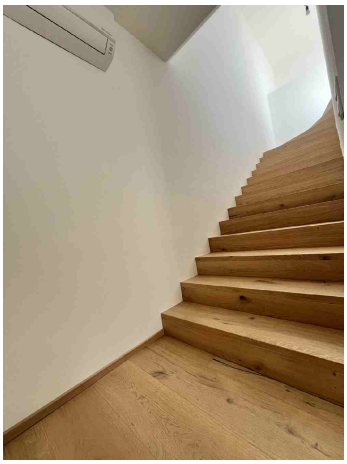
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

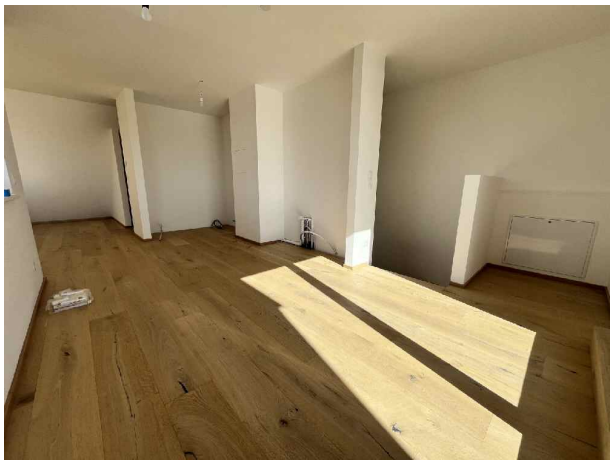


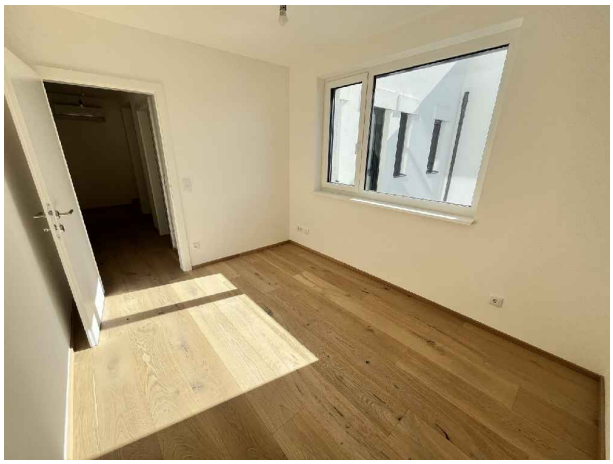


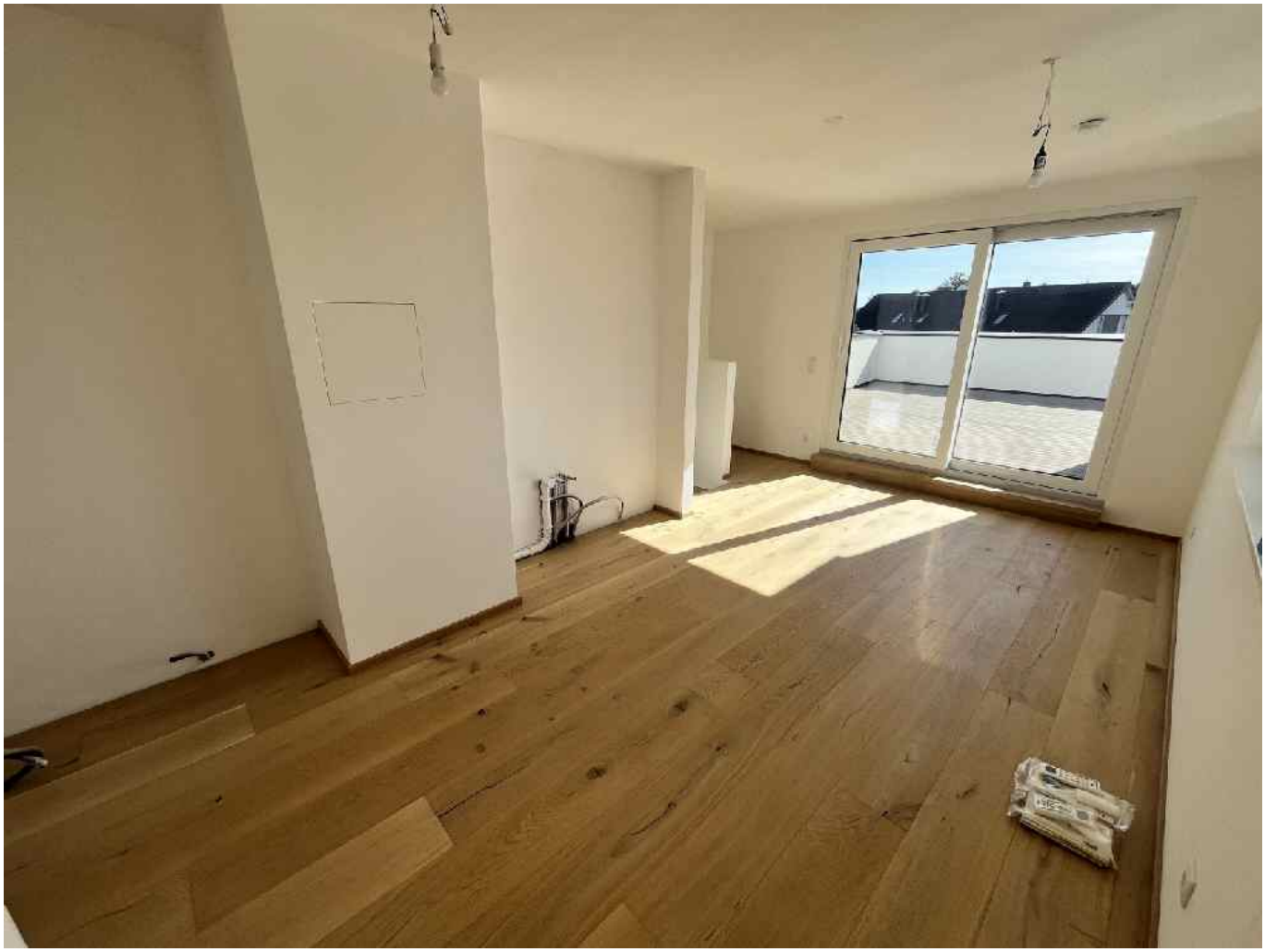


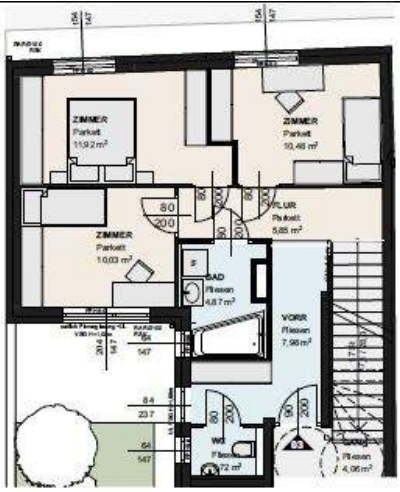




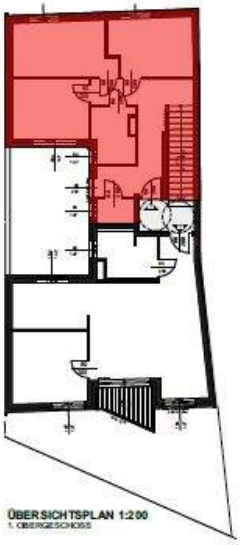




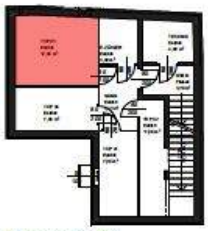




GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



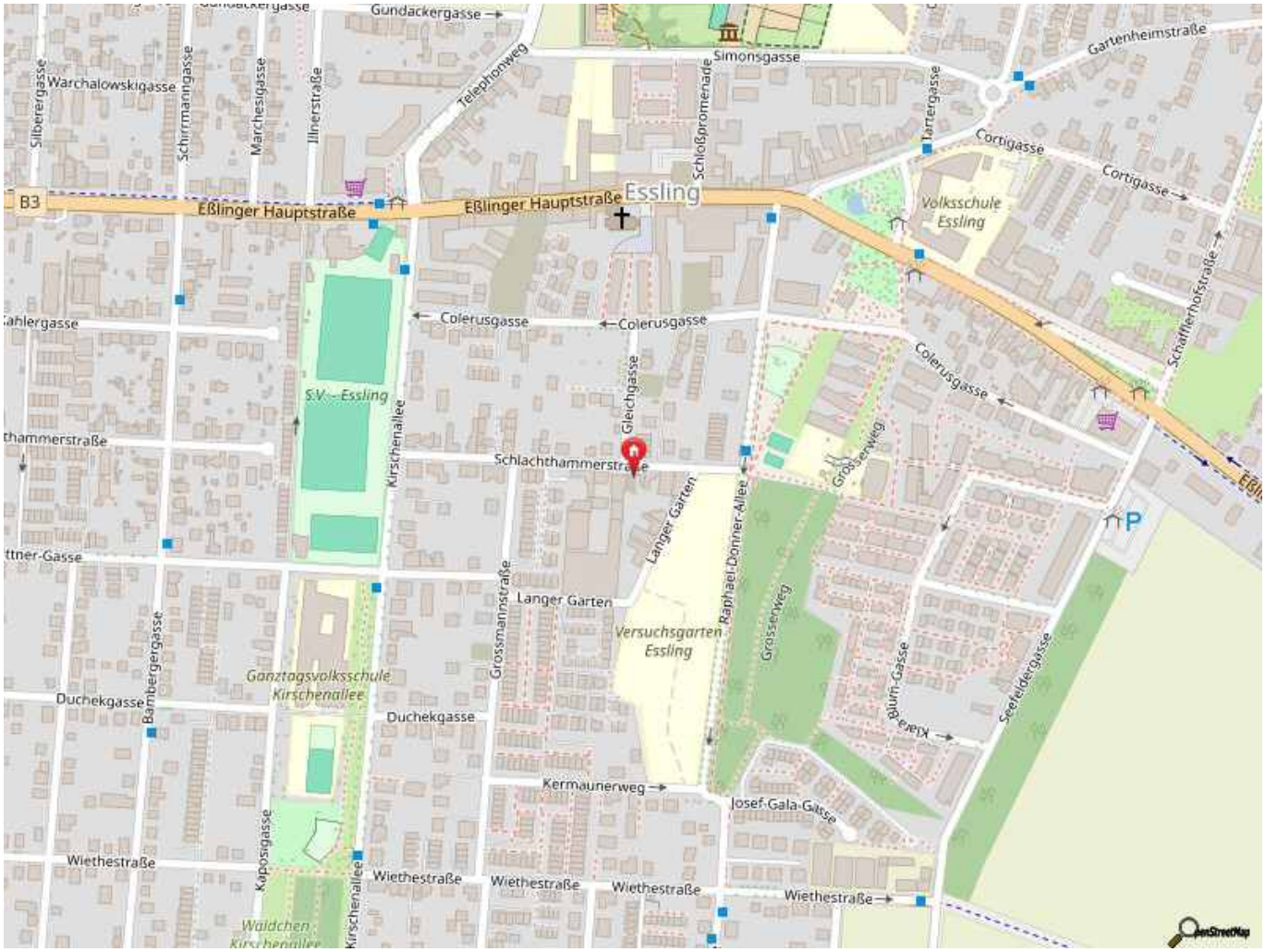
ÜBERSICHTSPLAN 1:200
1. OBERGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstaung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstaung der Wohnung kann der Bau- und Ausstaungsbeschreibung entnommen werden.
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.


Gundackergasse
Simonsgasse
Gartenheimstraße
Warchalowskigasse
Silberergasse
Schirrmanngasse
Marchesigasse
Illnerstraße
Telephonweg
Schloßpromenade
Tartergasse
Cortigasse
Cortigasse
B3
Eßlinger Hauptstraße
Eßlinger Hauptstraße
Essling
Volksschule Essling
Schafflerhofstraße
Colerusgasse
Colerusgasse
Colerusgasse
S.V. - Essling
Gleichgasse
Kirschenallee
Schlachthammerstraße
Grosserweg
Langer Garten
Raphael-Donner-Allee
Langer Garten
Grossmannstraße
Versuchsgarten Essling
Grosserweg
Ganztagsvolksschule Kirschenallee
Bambergergasse
Duchekgasse
Duchekgasse
Klara-Blum-Gasse
Seefeldergasse
Kermaunerweg
Josef-Gala-Gasse
Wiethestraße
Kaposigasse
Wiethestraße
Wiethestraße
Wiethestraße
Wiethestraße
Kirschenallee
Waldchen Kirschenallee
P

Objektbeschreibung

Dieses kleine aber feine Wohnbauprojekt, befindet sich in bester Lage Esslings, unweit der Lobau sowie der bekannten Kirschenallee. Auf der Liegenschaft wurden kürzlichst 4 exklusive Wohnungen auf zwei Etagen fertiggestellt. Die direkte Umgebung verbindet das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der modernen Urbanität. Das kleine exklusive Wohnhaus mit seinen vier lichtdurchfluteten Wohnungen kann entweder mit dem PKW oder öffentlich mit den Buslinien 26a, 98a oder 88a erreicht werden.

Das Haus wurde in modernem Neubaustil errichtet, es punktet durch die durchdachte Raumplanung und der Verarbeitung von hochwertigen Materialien. Jede Wohneinheit hat einen privaten Außenbereich – sei es ein Garten, Balkon oder Dachterrasse. Großzügige private Kellerabteile, ein Kinderwagen- und Fahrradraum sind vorhanden.

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe und zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wurden installiert, was die individuellen Betriebskosten pro Wohneinheit sehr gering halten wird. Jeder individuelle Wohnraum kann mittels Fußbodenheizung geheizt werden, wobei die Einstellungen individuell pro Heizkreis gesteuert werden.

Das Stiegenhaus, der Kinderwagen-/Fahrradraum und der Keller sind in Epoxidharz Bodenbeschichtung ausgeführt. Die einzelnen Kellerabteile sind aus verzinkten Formrohrrahmen mit Doppeltstabmatten gefertigt. Im Keller befindet sich zudem der Technikraum mit den Elektrozählern etc. und der Heizraum mit der Wärmepumpe etc..

Durch die südseitige Ausrichtung der Wohnungen in den begrünten Garten, können Sie besonders auf den Freiflächen die absolute Ruhe genießen.

Die Wohnung Top 3 verfügt über rd. 110m² und teilt sich wie folgt auf:

UG: Vorraum, separates WC, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Waschtisch
OG: großzügige Wohnküche, Badezimmer mit Dusche

Ausstattung:
Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen
Zwischenwände Ziegel
Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm EI30
Heizen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung
Wohnungeingangstüre EI²30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex
Rollläden vollautomatisch von Schlotterer
Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet von A1
Landhausdiele Eiche in den Schlafzimmern und in der Wohnküche
Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in den Bädern und im Vorraum
Terrasse belegt mit Feinsteinzeug Platten 60x60x2 cm in Drainagebeton.
Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch
Edelstahl Handläufe im Treppenhaus

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.