

PREISREDUZIERT * Tolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Zimmer

Objektnummer: 6547/3616

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	138,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	316,71 €
Heizkosten:	164,23 €
USt.:	64,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

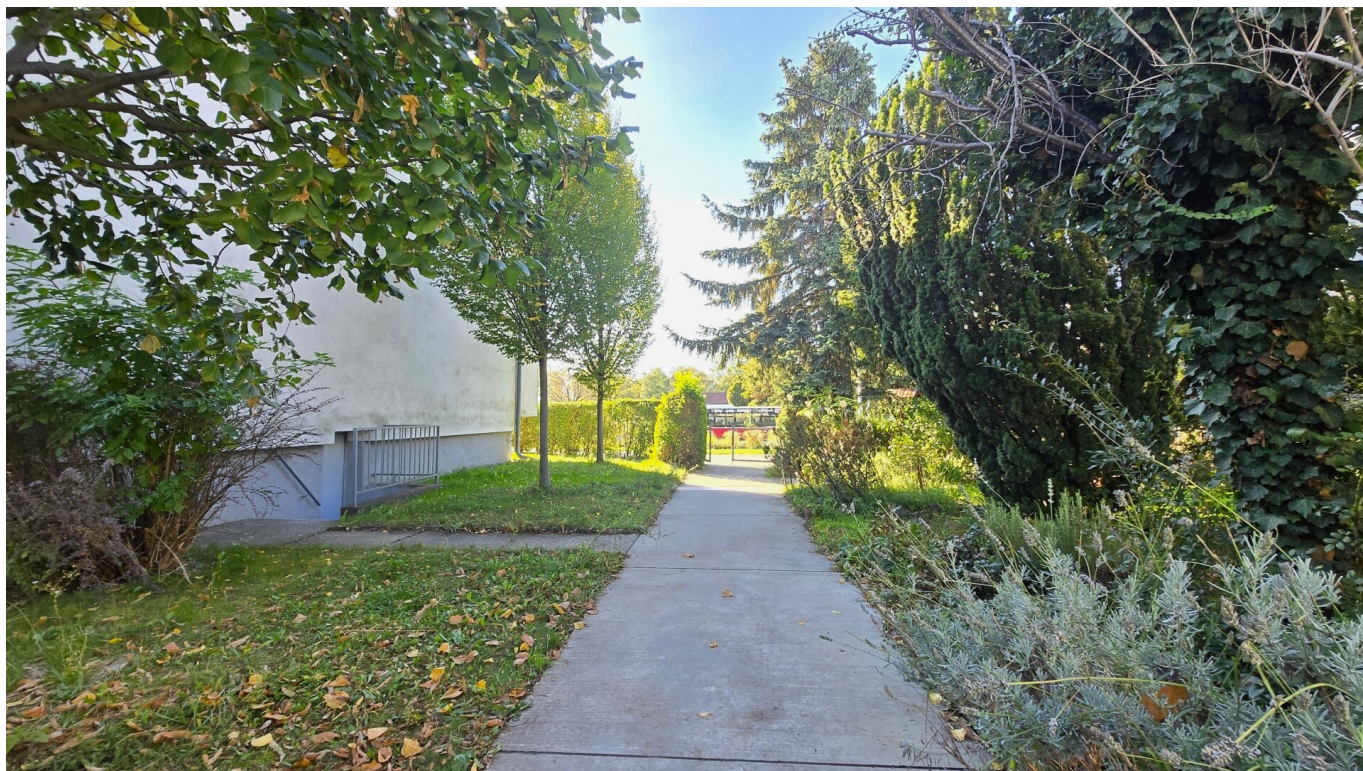
Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

















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 m²** (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 m²** (westseitig ausgerichtet)
- rund **60 m²** 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** kommt monatlich zu den Betriebskosten hinzu (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.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <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