



#0001006646

## Attraktive GARTENWOHNUNG 3-Zimmer in Grünruhelage in 1220 Wien, Essling

1220 Wien



Kaufpreis: 334.000,00 €

Wohnfläche: 74,69 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Alexander Jaksch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.jaksch@riv.at  
+43 664 60 517 517 27





## BESCHREIBUNG

Gartenwohnung in sonniger und ruhiger Lage mit tollem Raumkonzept und großzügigem Platzangebot.

Die Wohnanlage wurde 2002 errichtet verteilt sich auf einzelne Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Helles 34m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Einbauküche inklusive, Wannenbad, Keller, Sauna zur allgemeinen Nutzung, Fernwärmeanschluss.

Die äußerst gepflegte Wohnung wird bezugsfertig angeboten und freut sich auf seine/n neue/n Besitzer/in!

Gerne senden wir Ihnen die detaillierten Informationen und werden Ihnen diese bei Anfrage übermittelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2002
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.12.2018
Gültig bis	30.12.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	58,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,02
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

Die Wohnung verfügt zu beiden Seiten des Hauses über einen Garten, einerseits der dazugehörige Eigengarten der Wohnung, wie auch über einen kleinen Vorgarten, der von außerhalb zugänglich ist. Die Wohnung bietet eine bezugsfertige Ausstattung und beinhaltet eine geschmackvolle und funktionelle Einbauküche inkl. Geräte (Einbaukühlschrank,



Geschirrspüler, Herd- u. Backrohr und Dunstabzug).

Die offene und freundliche Wohnanlage wird in jeweils 6 Wohneinheiten je Wohnhaus aufgeteilt. Der Zugang erfolgt über kleinere Wege zu den jeweiligen Wohnhäusern. Als kleine Besonderheit der Anlage wird zur allgemeinen Nutzung eine Sauna angeboten, wie auch eine Waschküche, ein Kinderspielplatz, ein Fahrrad-/ und ein Kinderwagenraum. Die Möglichkeit der Anmietung eines KFZ-Stellplatzes ist im Außenbereich in unmittelbarer Nähe der Wohnung gegeben.

## MERKMALE

Lage	Nord, Süd	Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage
Sonderausstattung	Barrierefrei, Sauna	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum, Abstellraum
Fußboden	Parkett, Fliese	Möblierung	Teilmöbliert, Unmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	334.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	213,19 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	161,99 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	28,29 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	403,47 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	334.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	gemäß Vereinbarung
--------------------	--------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	161.027,53 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	02.02.2024
----------------------------	------------

### WEITERE KOSTEN

optional KFZ-Stellplatz (Monatlich)	26,16 € inkl. 20% USt.
--	------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnhausanlage in Grünruhelage des Stadtteils Eßling hat einiges zu bieten. Durch die weitläufige Umgebung und des Naherholungsgebiets des Gedenkwaldes, wie auch die Nähe zum Asperner See, bieten sich Plätze zum Durchatmen und Seelebaumeln lassen an. Auch für Fahrradbegeisterte ergeben sich genügend Möglichkeiten einen Ausflug zu starten. Die Verbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz bieten eine gute Anbindung, die U-Bahn ist über Schleichwege, in einer Entfernung von rd. 600m/12Min. erreichbar.

Es befinden sich wesentliche Einkaufsgelegenheiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Umliegend sind mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen angesiedelt.

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über folgende Linien:

Bus: 84A, 89A, 99A u. B, 95A

U-Bahn: U2 Stationen - Seestadt (rd. 600m/ rd. 12Min.)

Nächstgelegene Hauptanbindung des Individualverkehrs sind über die Eßlinger Hauptstraße od. Ostbahnbegleitstraße gegeben.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Seepark

< 500m: Elinor-Ostrom-Park

### Einkauf

< 500m: Dm Drogerie Markt

< 500m: Libro

BILLA

HOFER

### Sonstiges

< 500m: ERSTE Bank

### Bildung

< 1km: Kindergruppen Sisi und Mimi

< 1km: Bildungscampus Liselotte Hansen-Schmidt



< 1km: VS der Stadt Wien - Ilse-Buck-Straße

BRG Seestadt Maria Trapp Platz

Bildungscampus Seestadt Aspern- Hannah-Arendt-Platz

BGRG WMS Simonsgasse

VS Ganztags und offene VS Viktor-Wittner-Gasse 50

VS an der Lobau - Esslinger Hauptstraße

BG, BRG, MS Contiweg/ Standort Simonsgasse

Gaststätten

Pizzeria Mediterraneo



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Plan\\_001](#)

[RIV Formular-Finanzierungsanfrage](#)

