



4 ZIMMER FAMILIENWOHNUNG IM ERSTBEZUG!

367.630,00 € | 4 Zimmer | ca. 93,10 m²
1220 Wien

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/29181
Vermarktung	Kauf
Objektart	Wohnung - Eigentumswohnung
Lage	Lobau
Baujahr	2018
Stockwerk	2

DETAILS

Wohnfläche	ca. 93,10 m²
Balkonfläche	ca. 8,57 m²
Terrassenfläche	ca. 8,34 m²
Zimmer	4
Lift	1
Keller	1
WC	1
Bad	1
Balkon	1
Terrasse	1
Garagenstellplätze	1
HWB Klasse	B

HWB Wert	39,56 kWh/m²a
fGEE Klasse	A
fGEE Wert	0.72
Heizung	Luftwärmepumpe
Ausstattung	Personenlift

KOSTEN

Kaufpreis	367.630,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Errichtet werden 2 Wohnhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über einen Eigengarten, eine Terrasse oder einen Balkon. Tiefgaragenstellplätze im Eigentum sind verfügbar.

Jeder Wohnung ist ein ca. 6m² Einlagerungsraum zugeordnet, pro Stiege steht ein allgemeiner Kinder/ bzw. Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Um die Lebensqualität auch für die Kleinsten zu heben, wird ein Kinderspielplatz errichtet, der ausschließlich den Bewohnern dieser Anlage vorbehalten ist.

IHRE Vorteile auf einen Blick:

- + 22 freifinanzierte Eigentumswohnungen in schlüsselfertiger Ausführung
- + 18 Garagenstellplätze in der Tiefgarage, 1 PKW-Abstellplatz im Freien
- + Wertbeständiger Ziegelmassivbau mit Vollwärmeverbundsystem
- + Moderne Ausstattung und Architektur in Ruhelage
- + Nähe zum Nationalpark Lobau
- + Zeitgemäßes und trendiges Wohnen
- + maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- + Hochwertige 3-Scheibenwärmeschutzglas-Fenster
- + Lift von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss -> Barrierefrei
- + Ökonomischer Energieverbrauch durch sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
- + Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- + Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- + Klimaanlage in den Dachterrassenwohnungen

EXKLUSIV FÜR SIE VIRTUELLE BESICHTIGUNGEN DER WOHNUNGEN:

Erdgeschoss, Gartenwohnung:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop3/>

2. Obergeschoss, 3 Zimmer Wohnung mit Balkon:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop8/>

Dachgeschoss, 3 Zimmer mit Dachterrasse:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop10/>

ENGLISH

Two residential buildings, each with 11 residential units, are being constructed. Each apartment has its own garden, a terrace or a balcony. Underground parking spaces in the property are available.

Each apartment has a storage room of approx. 6m², there is a general children's / bicycle storage room per staircase.

In order to raise the quality of life for even the youngest, a children's playground is set up exclusively for the residents of this facility.

Your benefits at a glance:

- + 22 privately financed condominiums in turnkey execution
- + 18 garage parking spaces in the underground car park, 1 car parking space outdoors
- + Solid brick building with full heat system
- + Modern equipment and architecture in a quiet location
- + Proximity to the Lobau National Park
- + Contemporary and trendy living
- + maximum feel-good atmosphere in light-flooded, sunny rooms
- + High quality 3-pane heat-insulating glass window
- + Lift from the underground car park to the attic -> Barrier-free
- + Economic energy consumption due to very good building physics properties
- + Heat pump for heat generation and hot water treatment
- + Underfloor heating (air heat pump)
- + Air conditioning in the penthouses

EXCLUSIVE FOR YOU VIRTUAL TOURS OF APARTMENTS:

Ground floor, garden apartment:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop3/>

2nd floor, 3 room apartment with balcony:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop8/>

Attic, 3 rooms with roof terrace:

<https://www.squarebytes.at/esslingtop10/>

LAGEBESCHREIBUNG

RELAXEN UND DIE NATUR GENIEßEN!

Der Nationalpark Lobau ist zu Fuß erreichbar, die Wohnhausanlage befindet sich in ruhiger Siedlungslage in mitten umliegender Familienhäuser.

AUSBILDUNG.INFRASTRUKTUR

In der Umgebung befinden sich neben einer Volksschule auch ein Kindergarten, Mittelschule & Gymnasium. Auch die Nahversorgung durch Supermärkte, Apotheken und das nahe gelegene Marchfeldcenter, ist gewährleistet.

AUTO.VERKEHRSMITTEL

Öffentlich ist Ihre neue Heimat durch die U-Bahn (U2 Station: Seestadt, Aspernstraße, Donauspital) und die Buslinien 26A, N26, 88A, 88B, 98A & Bus 391 bestens erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die Erzherzog-Karl-Straße zu den wichtigsten Verkehrsanbindungen in Wien.

Der Lobau-Tunnel soll 2025 fertig gestellt werden, er dient als Umfahrung und führt von Schwechat nach Süßenbrunn.

_____ ENGLISH _____

RELAX AND ENJOY NATURE!

The Lobau National Park is within walking distance, the residential complex is located in a quiet residential area in the middle of surrounding family houses.

TRAINING, INFRASTRUCTURE!

In addition to an elementary school, there is also a kindergarten, middle school and high school. The local supply through supermarkets, pharmacies and the nearby Marchfeld Center is guaranteed.



CAR, PUBLIC TRANSPORT!

Public is your new home by the subway (U2 station: Aspernstraße, Seestadt, Donauspital) and the bus lines 26A, N26, 88A, 88B, 98A & bus 391 easily accessible. By car, you can reach the main transport links in Vienna via the Erzherzog-Karl-Straße.

The Lobau tunnel is to be completed in 2025, it serves as a bypass and leads from Schwechat to Süßenbrunn.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



DOMINIK MONGHY

Email: **teamwien@riv.at**

Mobil: **+43 664 60 517 517 31**

