

OBJEKT
71241

AKKADIA

IMMOBILIEN

REIHENHAUSPAKET | 3 HÄUSER | BELAGSFERTIG

1220 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at



ECKDATEN

 Wohnfläche	540 m ²
 Stellplätze	2
 Gärten	3 / 160 m ²
 Balkone	3 / 23,5 m ²
 Terrassen	6 / 79 m ²
 Eigentumsform	Alleineigentum
 Zustand	Erstbezug
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
 Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis 1.100.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20%
USt.

Energieausweis gültig bis 30.03.2033
Heizwärmebedarf **B** 33,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A+** 0,6

DETAILBESCHREIBUNG

In einer ruhigen Wohngegend unweit des Esslinger Ortskerns wurden im Jahr 2022 drei Reihenhäuser in gekuppelter Bauweise errichtet.

Die einzelnen Einheiten verfügen über eine Nutzfläche von jeweils ca. 180 m² und bieten großzügige Freiflächen mit Terrasse, Balkon, Dachterrasse und Eigengarten.

Die unterkellerten Häuser wurden in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über eine moderne Ausstattung mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimavorbereitung.

Da sich die Liegenschaft in einem belagsfertigen, noch nicht fertiggestellten Aubauzustand befindet, sind einzelne Ausbesserungs- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern. Letztere zählt zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas. Naherholungs-Hotspot: Ein Teil des Nationalparks Donau-Auen liegt im Gebiet des 22. Bezirks. Ebenfalls sehenswert sind jedoch auch das Vienna International Centre (die „UNO-City“) mit anschließendem Austria Center Vienna, der Donauturm und das Papstkreuz. Skurriler Fun-Fact: Bis auf Kaisermühlen hat jeder der acht Bezirksteile einen eigenen Friedhof.

Aktuelle Nachrichten zum 22. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1220>

DONAUSTADT

1220

Postleitzahl

22

Bezirk

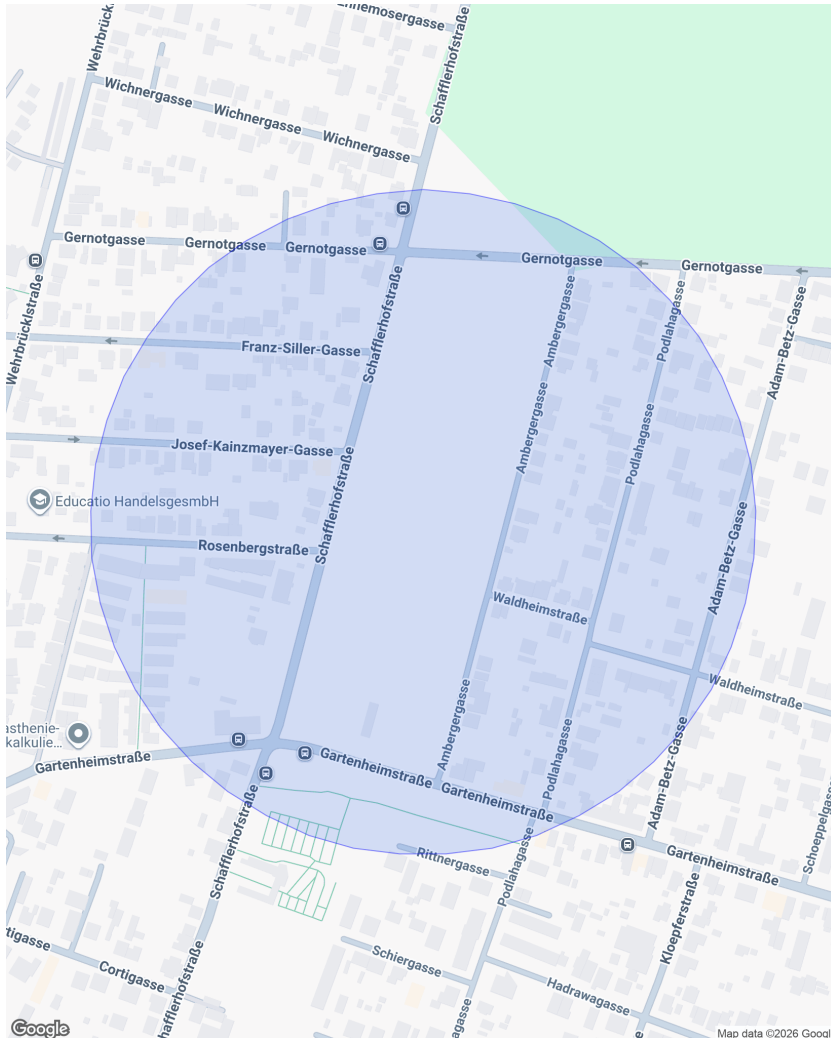
rund 187.007

Einwohner

MIKROLAGE

Der Umkreis von Essling besticht mit seiner Nähe zur Stadtgrenze. Dem Stadtstress entfliehen und dennoch nicht weit vom Schuss, bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken und das Krankenhaus SMZ Ost in der Nähe.

Die Busverbindungen 98A und 99A Richtung Kagran und Aspern liegen nur 2 bis 3 Gehminuten entfernt. In das Zentrum Wiens gelangt man mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Das Naherholungsgebiet Lobau mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	3.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

OBJEKT
71241

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at





KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.