

## **Traumhaftes Wohnhaus in Essling, 1220 Wien**



**Objektnummer: 361**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	153,00 €
<b>USt.:</b>	34,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

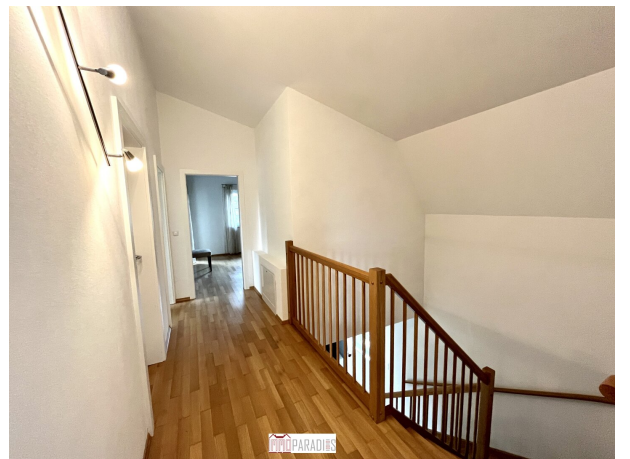
## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**











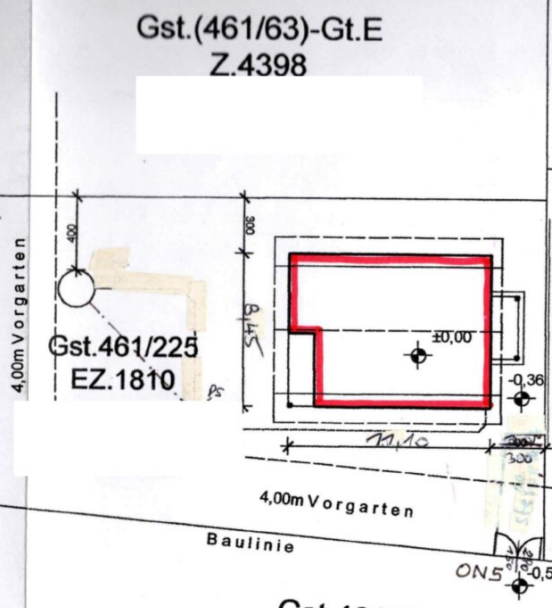




Gst.461/151-Gt.EZ.4968

Gst.461/187-Algenweg-EZ  
.4181

Öff.Gut.-Stadt Wien  
Baulinie



Gst.(461/63)-Gt.E  
Z.4398

Gst.  
461/61-Gt.EZ.4445

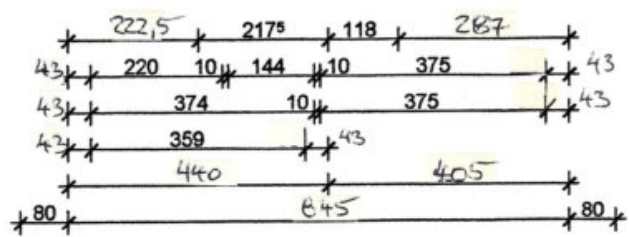
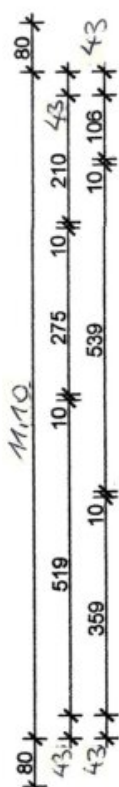
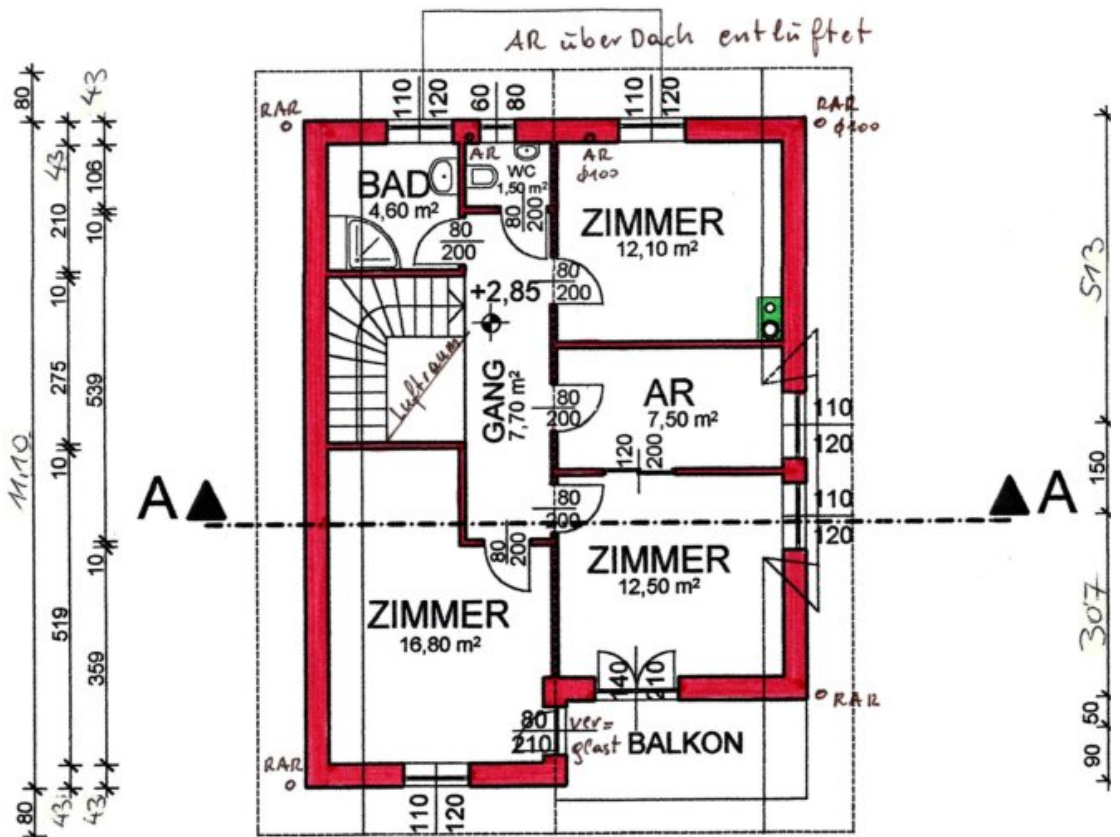
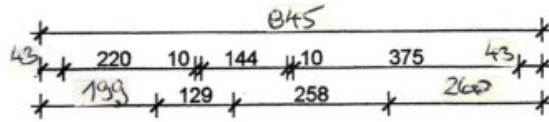
Gst.461/190-Daphneweg-EZ.4181  
Öff.Gut-Stadt Wien

Gst. 461/67-Gt.,  
EZ. 2824

LAGERPLAN M 1:250



# SCHNITT



# DACHGESCHOS



# Objektbeschreibung

## ***Eckdaten:***

**Kaufpreis:** EUR 789.000,--

**Grundstücksfläche:** ca. 560 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 125 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2005

**Zustand:** Neuwertig und gepflegt

## ***Objektbeschreibung:***

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses massiv gebaute Wohnhaus aus Ziegel bietet modernen Komfort und Qualität in ruhiger Lage am Rande von Wien. Inmitten der grünen Umgebung von Essling im 22. Wiener Bezirk liegt das Haus in einer verkehrsberuhigten Straße und ist zugleich durch die Bushaltestelle vor der Tür gut angebunden. Hier genießen Sie eine hervorragende Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtnähe.

## ***Raumaufteilung & Ausstattung:***

Das Haus verteilt sich auf zwei großzügige Ebenen – Erdgeschoss und Dachgeschoss – mit einer idealen Raumaufteilung, die Komfort und Funktionalität vereint.

- **Erdgeschoss:** Der großzügige Wohn- und Essbereich mit knapp 50 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses und bietet durch die großen Fensterflächen einen hellen, freundlichen Wohnraum. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die neuwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- **Dachgeschoss:** Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das mit weiteren Wohnräumen sowie einem Balkon für zusätzlichen Rückzugsraum sorgt.
- **Keller:** Der vollunterkellerte Bereich mit ca. 65 m<sup>2</sup> Fläche und Radiatorenheizung ist solide ausgeführt und bietet auch durch die angenehmen Raumhöhen viel Nutzfläche.

### ***Ausstattungshighlights:***

Das Haus punktet durch zahlreiche moderne Ausstattungsdetails:

- **Fenster:** 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden und Insektenschutz. Alle Fenster sind einbruchssicher und versperrbar.
- **Heizung:** Im Wohnbereich sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Gaszentralheizung von Vaillant versorgt das gesamte Haus effizient und zuverlässig.
- **Alarmanlage:** Eine moderne Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.
- **Garten mit Altbaumbestand:** Der weitläufige Garten besticht durch seine gepflegte Bepflanzung und den wertvollen Altbaumbestand. Die automatische Bewässerungsanlage wird über einen eigenen Brunnen im Keller gespeist, sodass der Garten stets optimal versorgt ist.
- **Außenbereiche:** Genießen Sie die Sonne und den Ausblick auf der Erdgeschoss-Terrasse und dem Balkon im Dachgeschoss.

### ***Lage:***

Essling im 22. Bezirk ist ein beliebtes Wohngebiet am Rande von Wien, das Ruhe, Natur und gute Infrastruktur verbindet. Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, und die Bushaltestelle vor der Haustür ermöglicht eine schnelle Verbindung zur U-Bahn und in die Innenstadt.

### ***Zusammenfassung:***

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet eine hochwertige und sichere Bauweise, eine optimale Raumaufteilung und viele Ausstattungsdetails für gehobene Ansprüche. Der gepflegte Zustand sowie die naturnahe Lage machen es zum idealen Zuhause für Familien und Paare, die das Beste aus Stadtnähe und Ruhe genießen möchten.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter **office@immoparadies.at**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter [02252/274040](tel:02252274040) oder [0676/ 361 85 24](tel:06763618524).

Gerne erhalten Sie nähere Informationen, um schon bald Eigentümer dieser **wunderschönen Immobilie** zu sein.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank! INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap