PREISREDUKTION! Traumhaftes, gepflegtes Wohnhaus in Essling

Objektnummer: 361

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

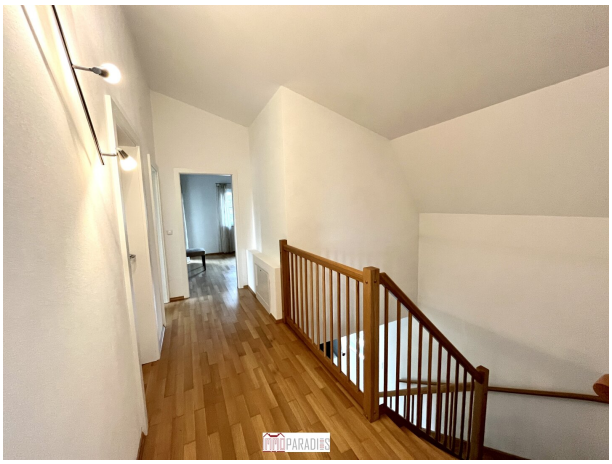
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,60 m²
Nutzfläche:	189,50 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	64,90 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	749.000,00 €
Heizkosten:	153,00 €
USt.:	34,45 €

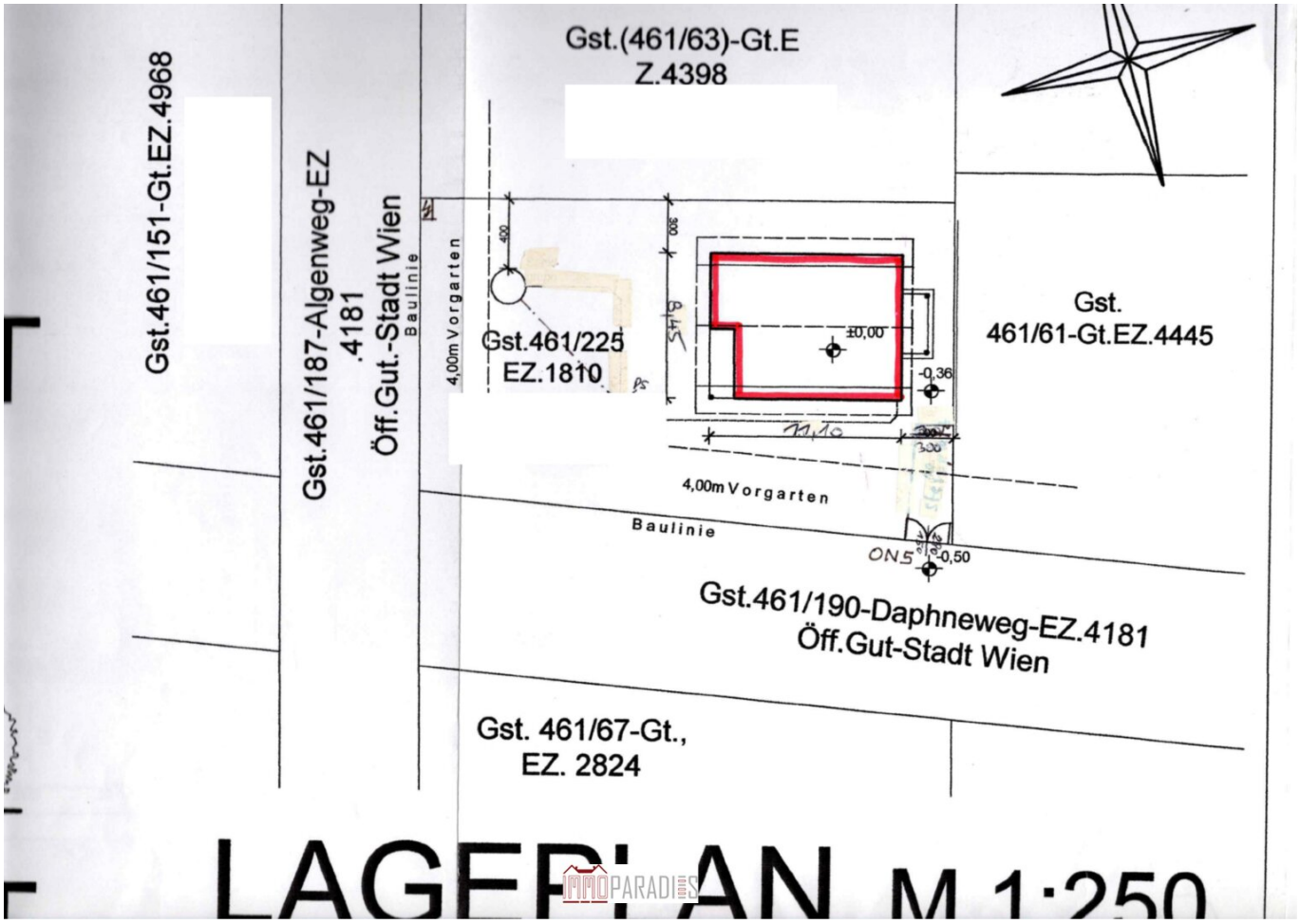
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

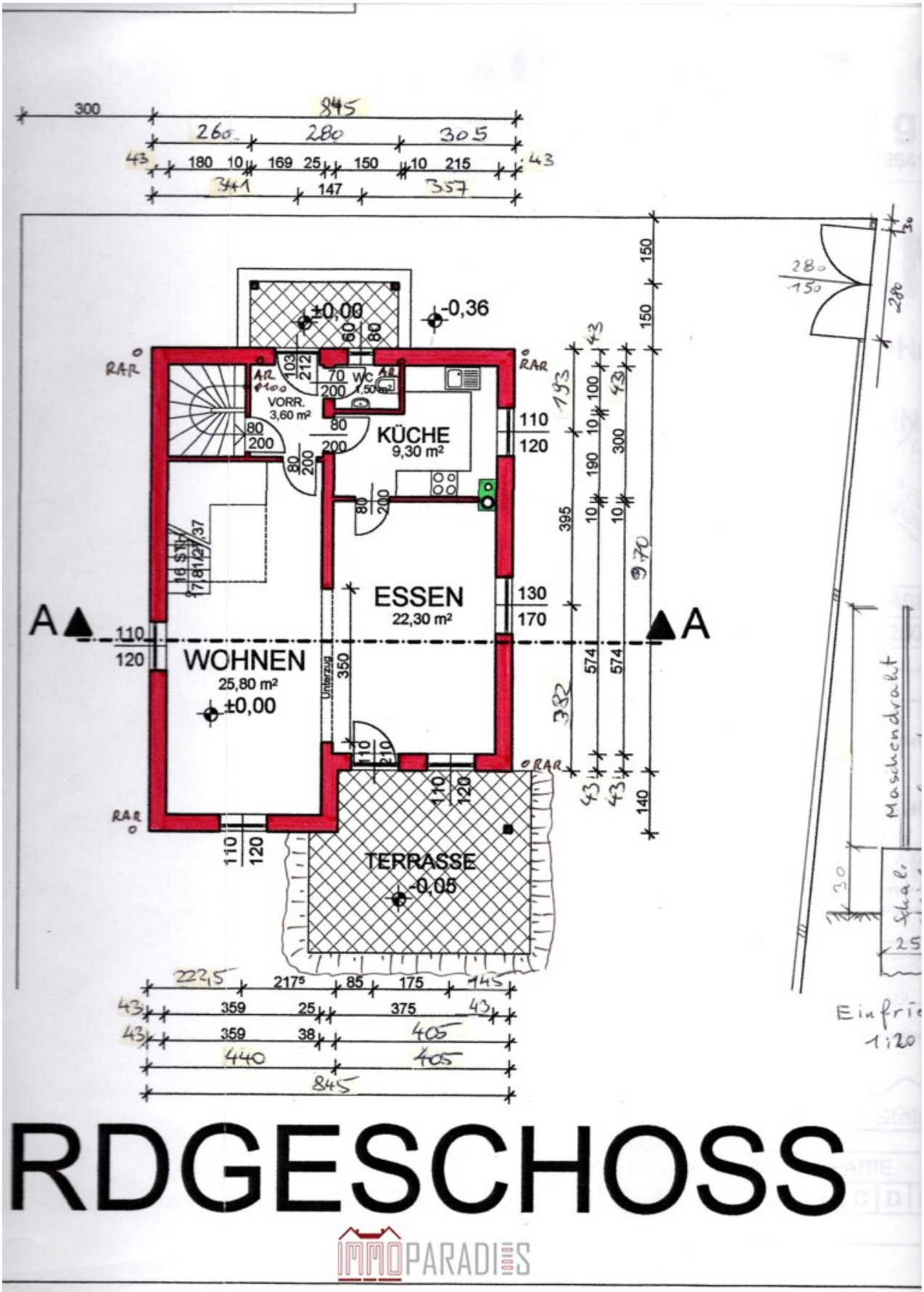
Ihr Ansprechpartner

Dieter Löb





LAGEPLAN M 1:250

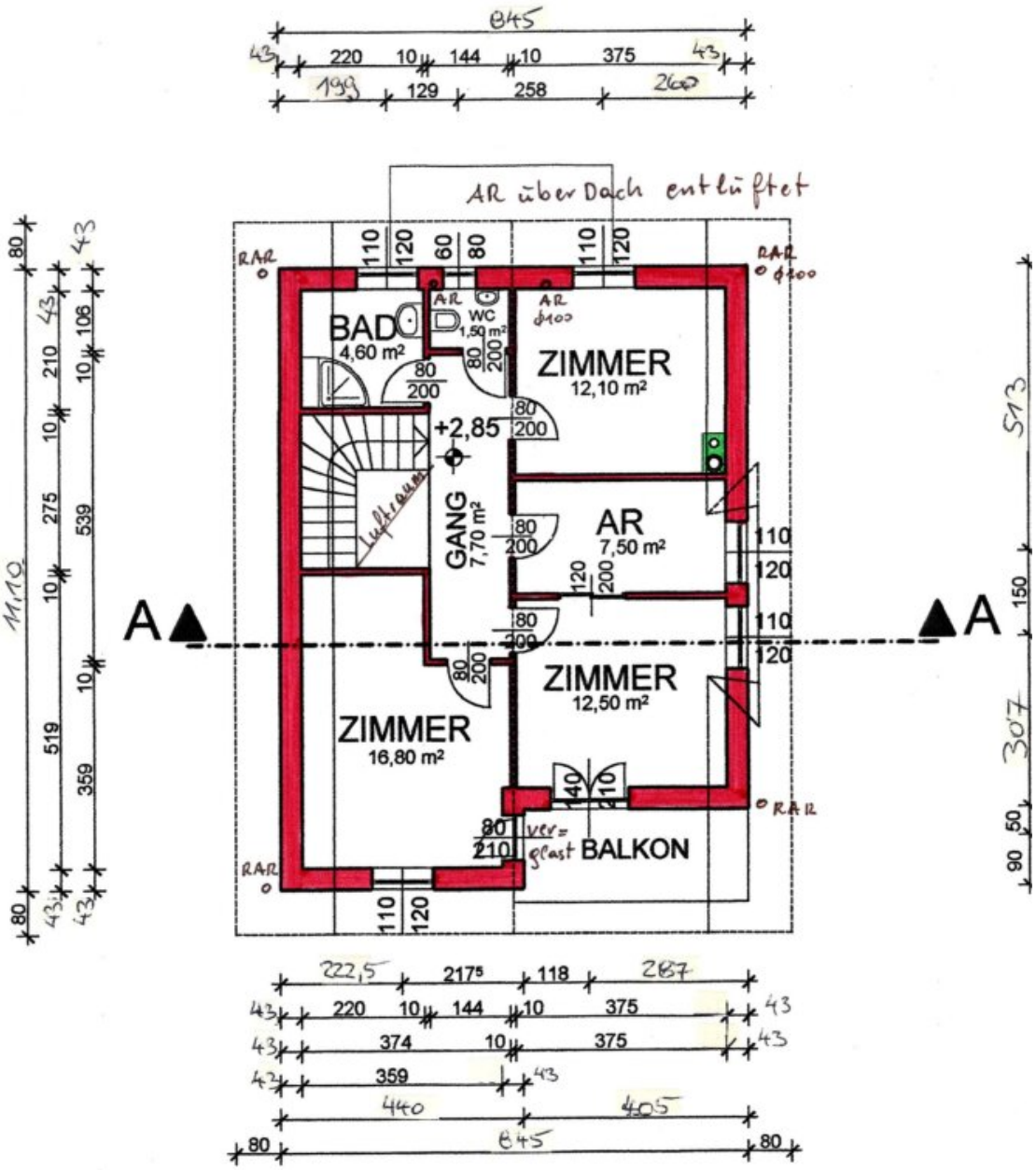


RDGESCHOSS

IMMOPARADIES

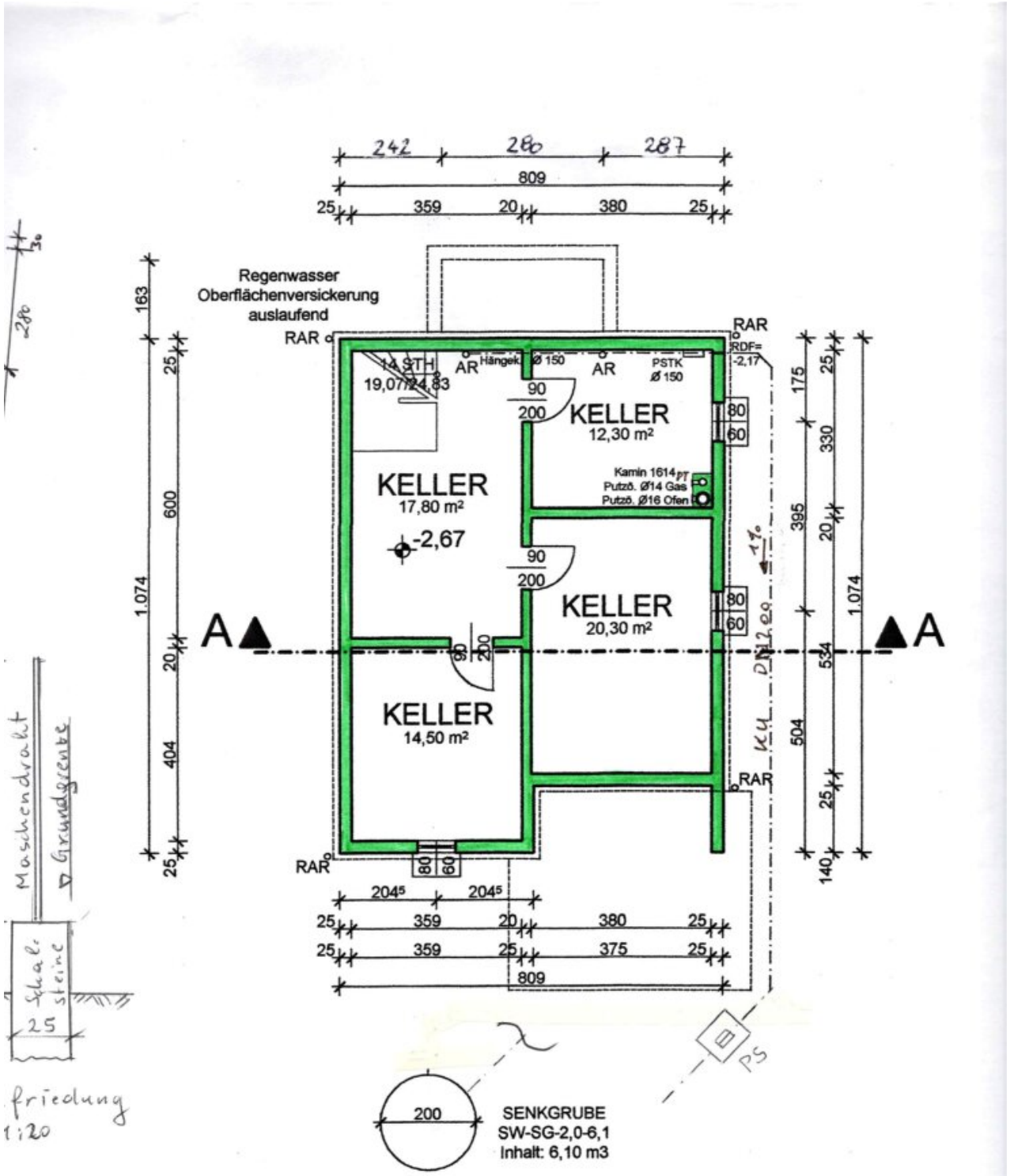
Fe

SCHNI



DACHGESCHOS

IMMOPARADIES



KELLER

IMMOPARADIES

Objektbeschreibung

Eckdaten:

Kaufpreis: EUR 749.000,--

Grundstücksfläche: ca. 560 m²

Wohnfläche: ca. 125 m²

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 m² 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 m² 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 einbruchsicher 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 oder 0676/ 361 85 24.

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