

**Neuwertiges modernes Einfamilienhaus mit 616 m²
Grundstück in Eßling! Direkte Busverbindung zur U2**



Objektnummer: 5197

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,49 m ²
Nutzfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	439,00 m ²
Keller:	106,09 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,12
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

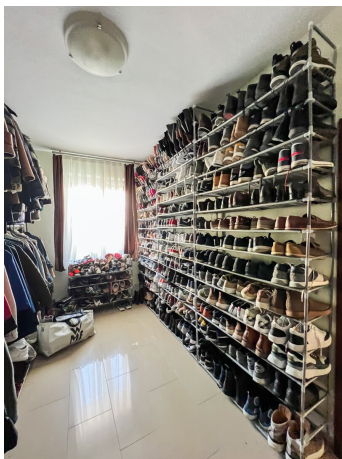
Ihr Ansprechpartner

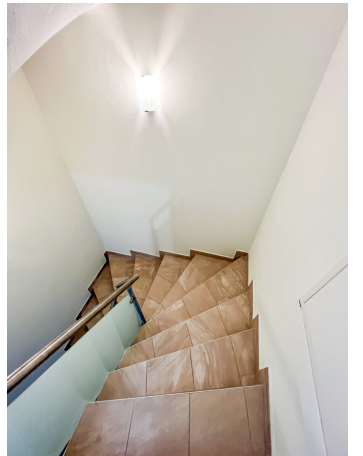


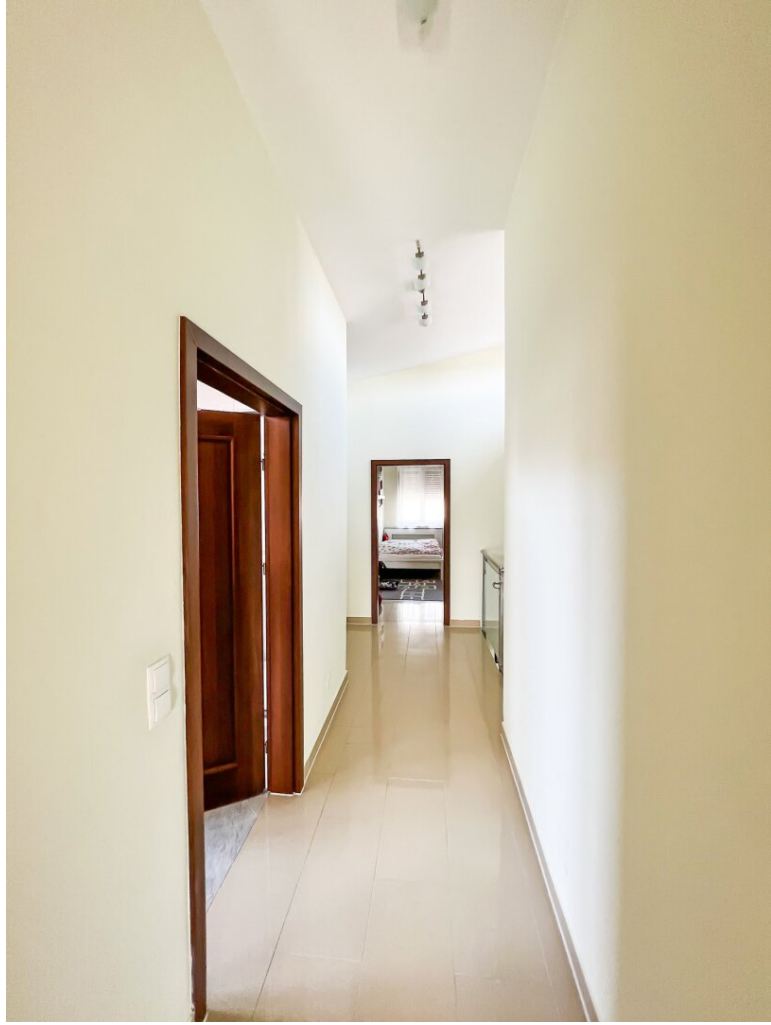
Ömer Uyar



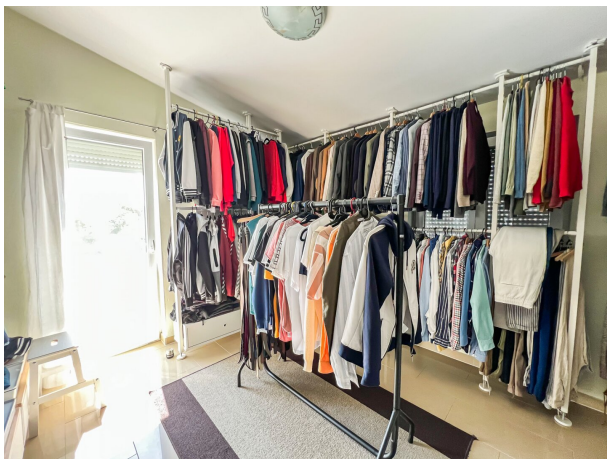












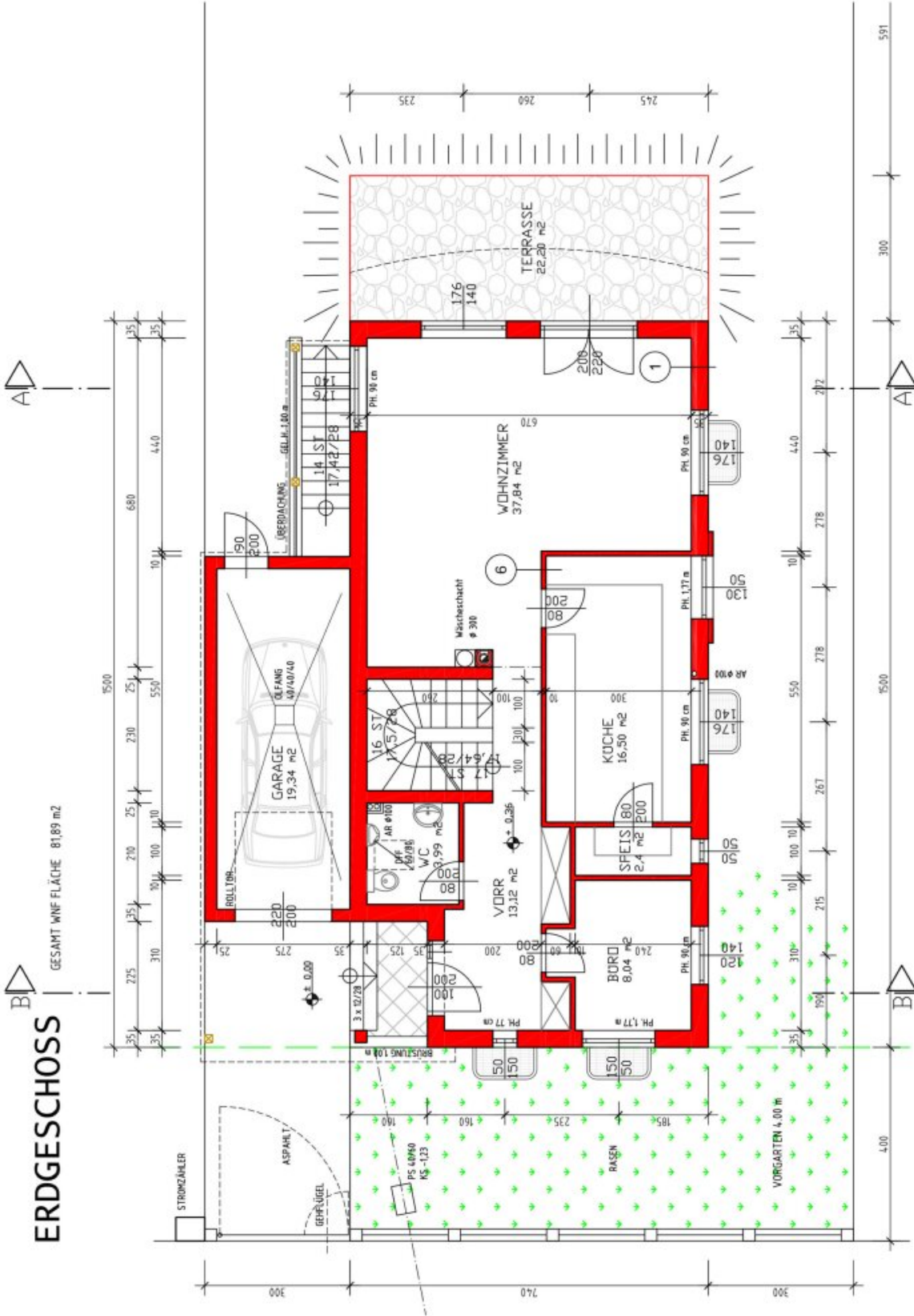






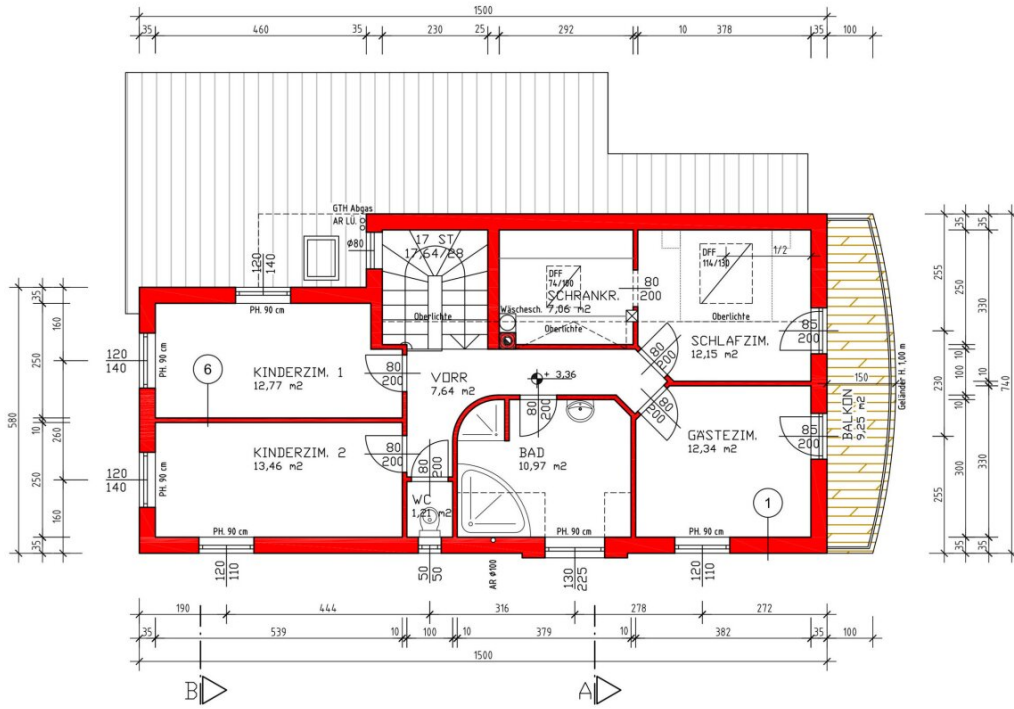
ERDGESCHOSS

GESAMT WNF FLÄCHE 81,89 m²

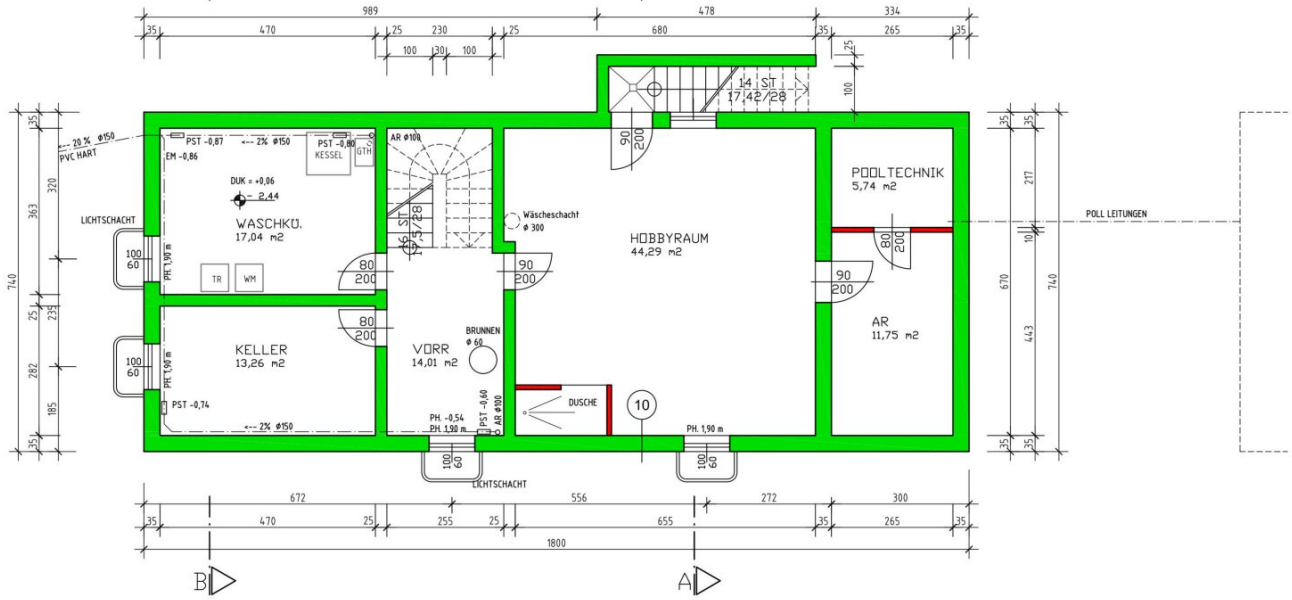


OBERGESCHOSS

GESAMT WNF FLÄCHE 77,60 m² (excl. Balkon)



KELLER GESAMT FLÄCHE 106,09 m²



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus auf 616 m² großem Grundstück in Eßling

+ 616 m² Grundstück | 320 m² Nutzfläche | 439 m² Garten

+ Eigengrund mit fünf Parkplätzen straßenseitig

+ Garage

+ Ziegelmassivbauweise

+ Dichtbetonkeller

+ Fussbodenheizung mit neuer DAIKIN Luftwärmepumpe

Verkauft wird ein Einfamilienhaus auf einem **Eigengrund** in Wien Donaustadt im Stadtteil Eßling welches 2006 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate, möblierte Küche, fünf Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnkeller mit einer Gesamtnutzfläche von **320 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse und Garage. Der Garten ist 439 m² groß.

Die Wohnnutzfläche beträgt **159,49 m²**, wobei das Haus im Erdgeschoß über eine Fläche von **81,89 m²** und im Obergeschoss über eine Fläche von **77,6 m²** verfügt.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoß befindet sich:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- ein knapp **38 m²** großes Wohnzimmer mit Ausgang zur zirka 22 m² großen Terrasse und zum Garten
- eine separate, möblierte Küche mit neuen Einbaugeräten
- ein Schlafzimmer oder Büro
- ein Badezimmer mit Dusche und WC

Im Obergeschoss befinden sich:

- ein **19,21 m2** großes, helles Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Zugang zum Balkon
- ein **12,34 m2** großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein **12,77 m2** großes Schlafzimmer mit Zugang zum 3 m2 großen überdachten Balkon
- ein weiteres **13,46 m2** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne und WC
- eine separate Toilette

Im Kellergeschoss befinden sich:

- ein **44,29 m2** großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten
- eine **17,04 m2** große Waschküche
- ein **13,26** großes Gästezimmer
- ein **17,49 m2** großer Abstellraum

Das Haus ist mit Rolläden und einer Alarmanlage ausgestattet. Weiters bieten **4 Autoabstellplätze** vor dem Haus und zusätzlich **eine Garage** mit elektrischem Tor und Starkstromanschluss ausreichend Platz für Familien mit mehreren Kraftfahrzeugen. Das gesamte Haus ist verfliest und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche mit einer effizienten Luftwärmepumpe von der Fa. Daikin, welche 2022 neu installiert wurde, beheizt wird. Ein Gasanschluss ist im Haus ebenfalls vorhanden.

Infrastruktur:

Die Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Einfamilienhaussiedlung mit sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Autobusstation der Linie 98 A befindet sich nur zwei Gehminuten vom Haus. Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der nächstgelegene Kindergarten, die Volksschule und das Gymnasium sind nur drei Autominuten vom Haus entfernt.

Kaufpreis: 990.000,-

Provision: 3 % zzgl. USt

Ein Tausch gegen eine 4 Zimmer Wohnung in Wien wäre möglich.

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap