

## **Ruhelage mit toller Infrastruktur in Eßling, Nähe Lobau**



**Objektnummer: 4517**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

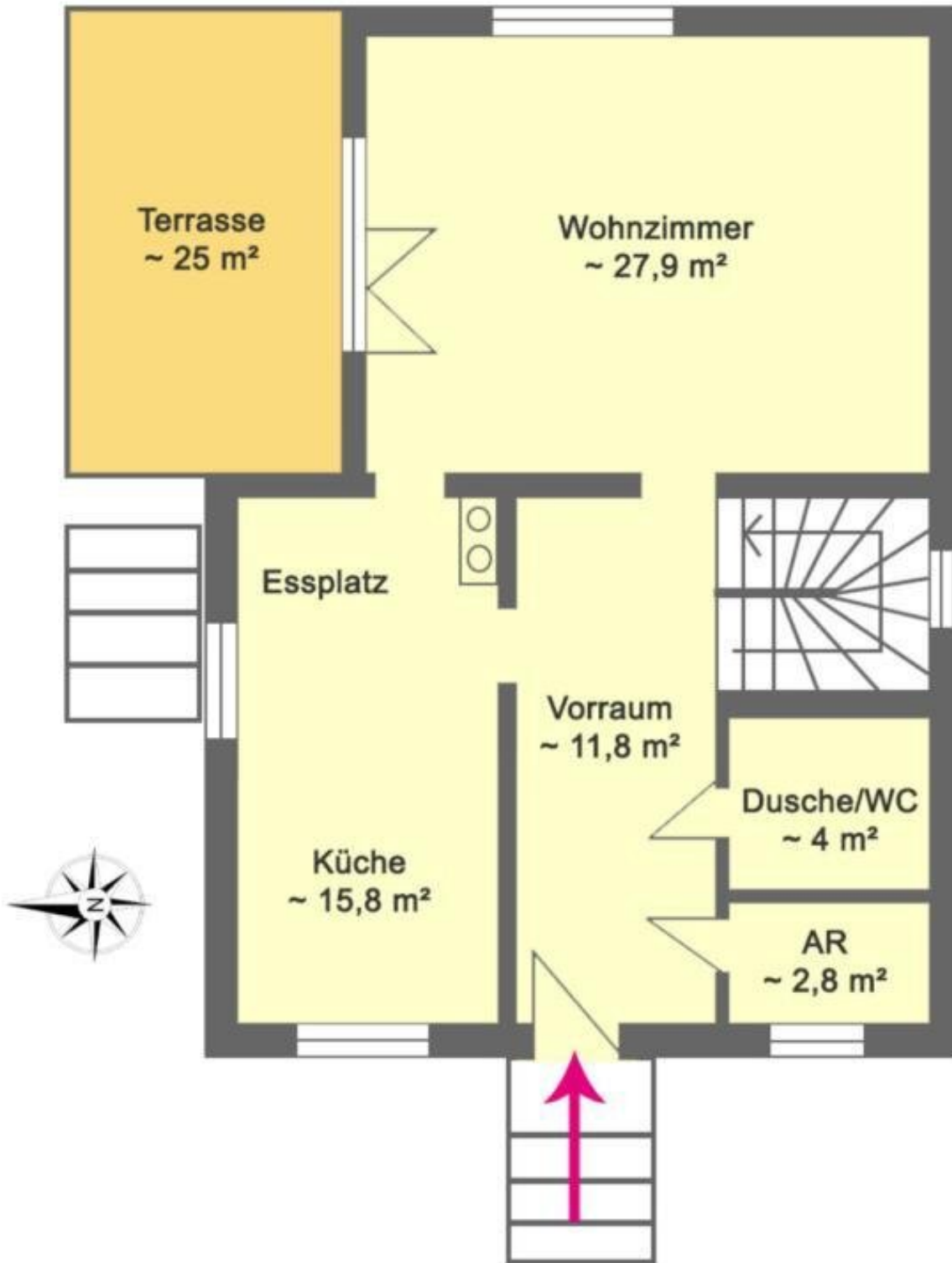
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

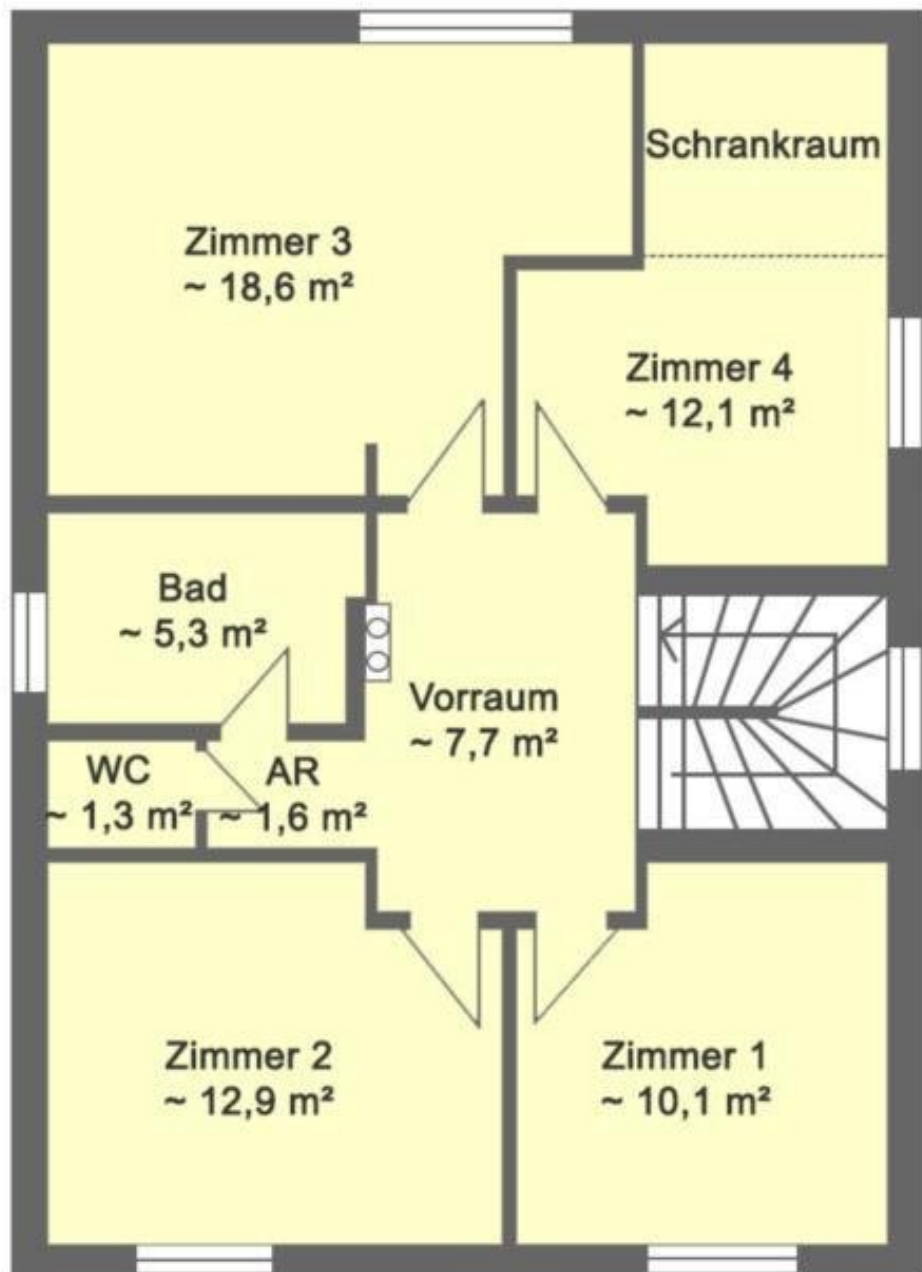




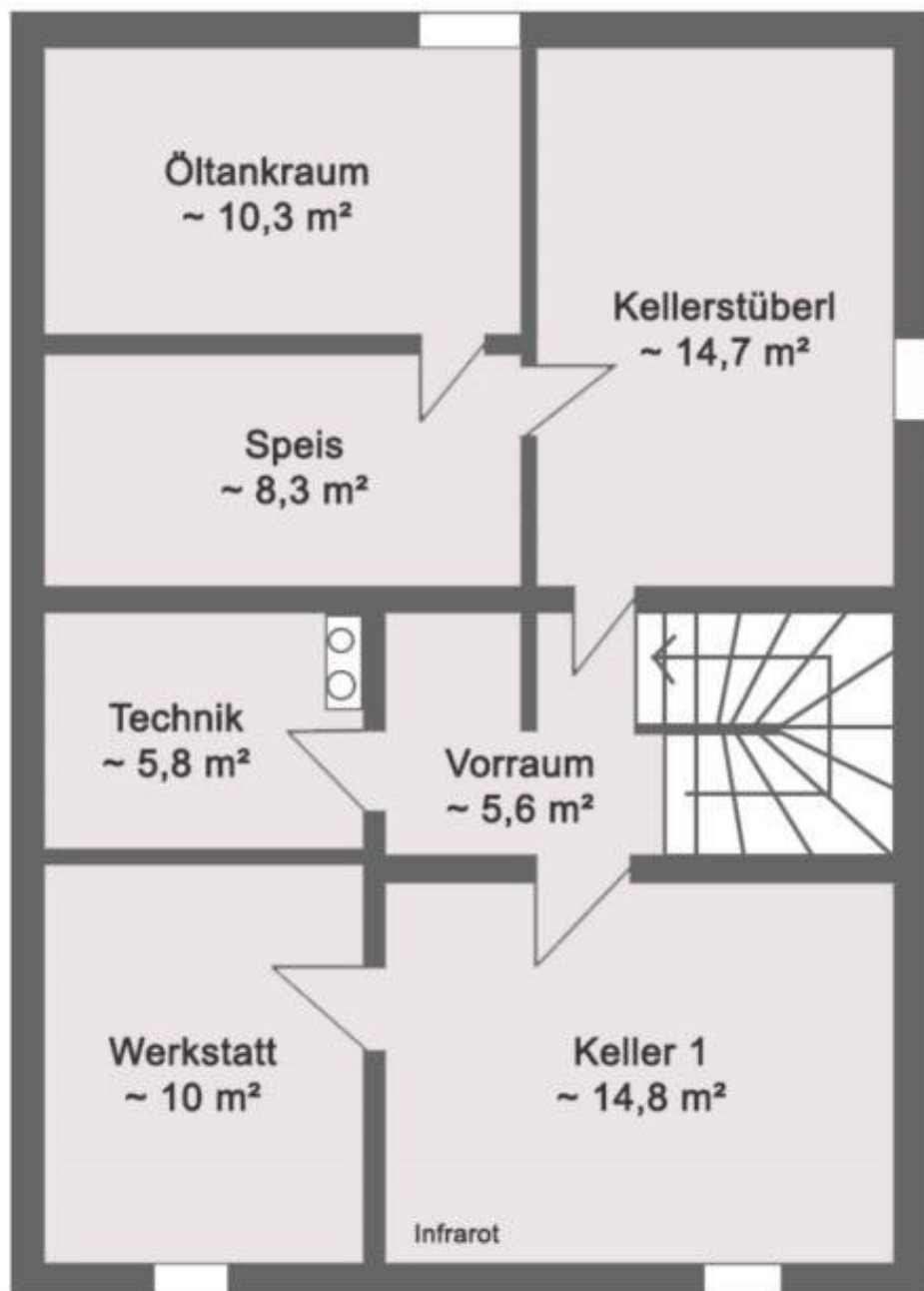












## Objektbeschreibung

Das nordwestlich ausgerichtete Einfamilienhaus liegt auf einem ebenen Grundstück in sonniger, ruhiger Siedlungslage unweit der Lobau in Wien-Eßling.

Sämtliche Geschäfte der Nahversorgung, Banken und Ärzte gibt es im Umkreis von wenigen Kilometern. Ein Kindergarten und eine Ganztagschule sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Mit der Autobuslinie 98A, die nur ca. 100m entfernt ist, gibt es eine direkte Verbindung zur U2 nach Aspernstraße bzw. zur Schnellbahnstation Hirschstetten. Die Buslinie 26A, die ca. 200 m entfernt auf der Eßlinger Hauptstraße liegt, fährt zur U1 Donauzentrum bzw. zur U2 Erzherzog-Karl-Straße. Bis zum Anschluss Stadlau auf der A23 sind es nur 7 km.

Die grüne Oase Lobau, der „Dschungel“ der Wiener, mit ihrem umfassenden Angebot an Aktivitäten liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen vom zentralen Vorraum ausgehend ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Duschbad mit WC und die Küche mit Markengeräten und gemütlichem Essbereich zur Verfügung. Vom hellen, freundlichen Wohnzimmer gelangt man auf die Nordterrasse und in den gepflegten Garten mit liebevoll angelegten Beeten, gemauertem Griller sowie Aufstellpool.

Im gepflegten Garten finden sich liebevoll angelegte Beete, ein Griller aus Beton, Altbaumbestand sowie ein Aufstellpool.

Im Obergeschoß befinden sich neben dem Flur, vier Zimmer, ein Schrankraum, ein separates WC und ein Bad mit Sitzwanne.

Das Kellergeschoß bietet Lagermöglichkeiten wie eine (kühle) Speis, eine Werkstatt, den Technikraum mit Öltankraum, den sogenannten "Wasserkeller" mit dem Hauswasserwerk (Brunnen), einen Wellness-Bereich mit Infrarotkabine und ein gemütliches Stüberl. Abgesehen von den Technikräumen gibt es überall Lichtschächte, im Stüberl sind Radiatoren montiert.

Ein Carport für einen PKW ist vorhanden, Parkmöglichkeiten vor dem Haus mit Parkpickerl finden sich ausreichend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap