

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Salzwasserpool und Weitblick ins Grüne!!**



**Objektnummer: 7398/1119**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

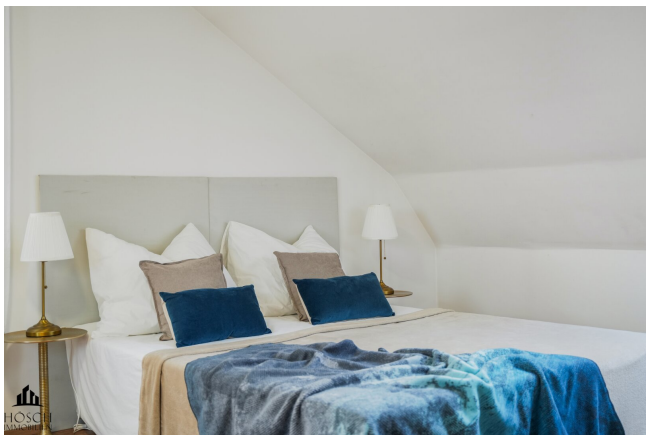
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a





















  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

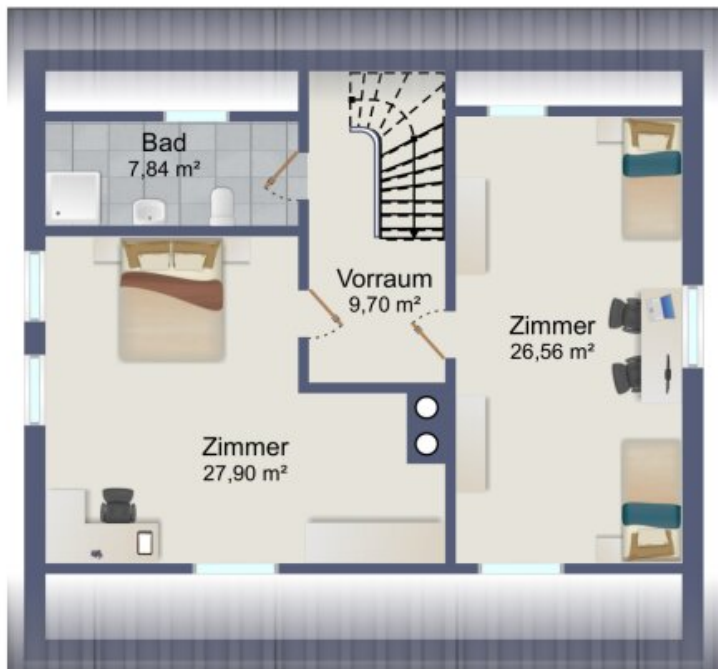




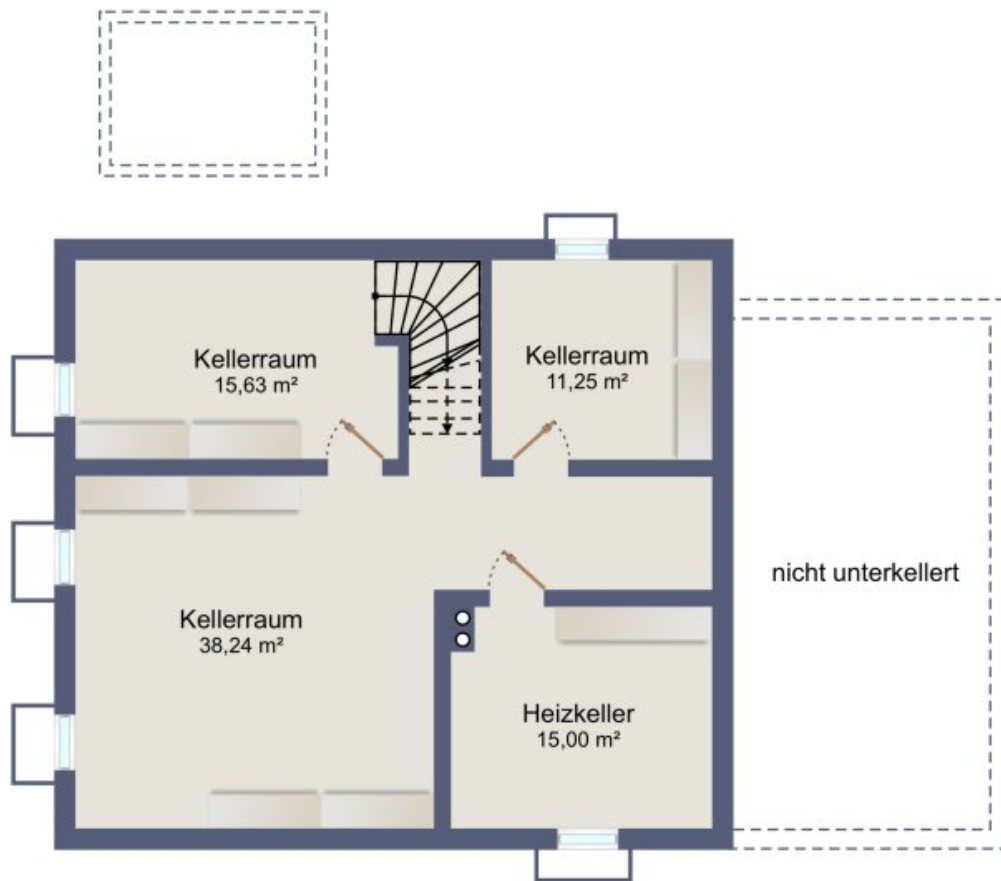




HÖSCH  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Eleganz und Wohnqualität auf höchstem Niveau und bietet Ihnen die perfekte Oase zum Wohlfühlen und Entspannen!**

Lassen Sie sich von dieser **einzigartigen Immobilie** mit Hilfe unseres **Videos** verzaubern:

[https://youtu.be/\\_ysJZv0G-Dw](https://youtu.be/_ysJZv0G-Dw)

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einem wunderbar großzügigen Garten und einem erfrischenden Salzwasserpool in Essling, nur wenige Schritte vom Asperner See entfernt.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf insgesamt ca. **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ausreichend Platz für eine Familie.

Im **Erdgeschoss** befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, ein praktischer Abstellraum, ein Arbeitszimmer sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kachelofen.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie ein weiteres Badezimmer mit Dusche, sowie zwei sehr große Schlafzimmer (ca. 26 und 28m<sup>2</sup>).

Der **Keller** bietet mit seinen ca. **95 m<sup>2</sup>** genügend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Fitnessbereich, Abstellraum, Waschküche, Technikraum oder Werkstatt.

**Das Haus bietet eine erstklassige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:**

- Großer Garten für erholsame Stunden im Freien
- Zwei separate Toiletten und zwei Bäder für Komfort und Bequemlichkeit
- Garage und Carport für sichere Fahrzeugunterbringung

- Werkstatt für handwerkliche Projekte
- Vier geräumige Zimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Einen gemütlichen Kachelofen mit Speicher für wohlige Wärme in den Wintermonaten
- Eine Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Einen Ca. 95 m<sup>2</sup> Keller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Einen Salzwasser-Pool für erfrischendes Schwimmvergnügen
- Eine topmoderne Dan-Küche mit hochwertigen Miele Elektrogeräten für kulinarische Genüsse
- Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Einen Wintergarten mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz für entspannte Stunden im Grünen

**Essling**, ein beschauliches Wohngebiet, bietet eine idyllische Umgebung für dieses gepflegte Einfamilienhaus. Nur wenige Schritte entfernt liegt der malerische Asperner See, der zu entspannten Spaziergängen oder erholsamen Stunden am Ufer einlädt.

**Öffentliche Verkehrsmittel** sind in Essling gut zugänglich. Die nächstgelegene U-Bahn-Station **U2 Seestadt** ist nur eine kurze Busfahrt entfernt und bietet eine tolle Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Zusätzlich verkehren mehrere Busse (Buslinien **89A, 99A, 99B**) nur wenige Meter entfernt des Hauses, die weitere Flexibilität für den öffentlichen Nahverkehr bieten.

Für **Familien mit Kindern** bietet Essling verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe. Es

gibt Schulen und Kindergärten in der Umgebung, die bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Fahrzeug erreichbar sind. Der großzügige Garten mit dem erfrischenden Salzwasserpool bietet eine perfekte Oase zum Entspannen und Genießen der Natur.

**Kaufpreis: € 849.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap