

**Einfamilienhaus mit großem, wunderschönen Garten in  
Esslinger Grünlage!**



**Objektnummer: 5420/5434**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	636,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

### **Haus mit Wärmeschutzfassade in einem Grünviertel in Wien-Essling - großer ruhiger Garten!**

Auf einem 713 m<sup>2</sup> großen Grundstück beträgt die Nutzfläche (Keller 18 m<sup>2</sup>, EG 33 m<sup>2</sup>, OG 24 m<sup>2</sup>) des Hauses ca. 91 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet die Möglichkeit es an die persönlichen Bedürfnisse zu adaptieren und zu erweitern. Die elektrischen Leitungen sind uptodate, es gibt auch die Möglichkeit ein E-Auto zu laden. Das Haus verfügt über eine Vollwärmefassade, die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt, die Küche und die Loggia mit Laminat. Die Heizung erfolgt über Gas, im Erdgeschoss gibt es zusätzlich einen Kamin.

Ein 636 m<sup>2</sup> großer Garten ist ein Highlight dieses Objekts.

#### **Das Haus teilt sich wie folgt auf:**

**Erdgeschoss:** Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche mit anschließender Loggia, Bad mit Wanne + Dusche und separates WC.

**Obergeschoss:** Schlafzimmer, Kabinett, WC + Dusche, begehbare Schrank, Abstellraum, Treppenlift

**Keller:** Der Keller besteht aus 2 Räumen, die alle mit Fenstern versehen sind.

**Sie können es gar nicht mehr erwarten dieses Haus zu sehen, um bald Ihre Ideen umzusetzen zu können?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

**>>Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.<<**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap