

## Ihr Familienparadies nahe der Seestadt – Ruhe und Natur mit perfekter Anbindung



Außenansicht

**Objektnummer: 960/68707**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien





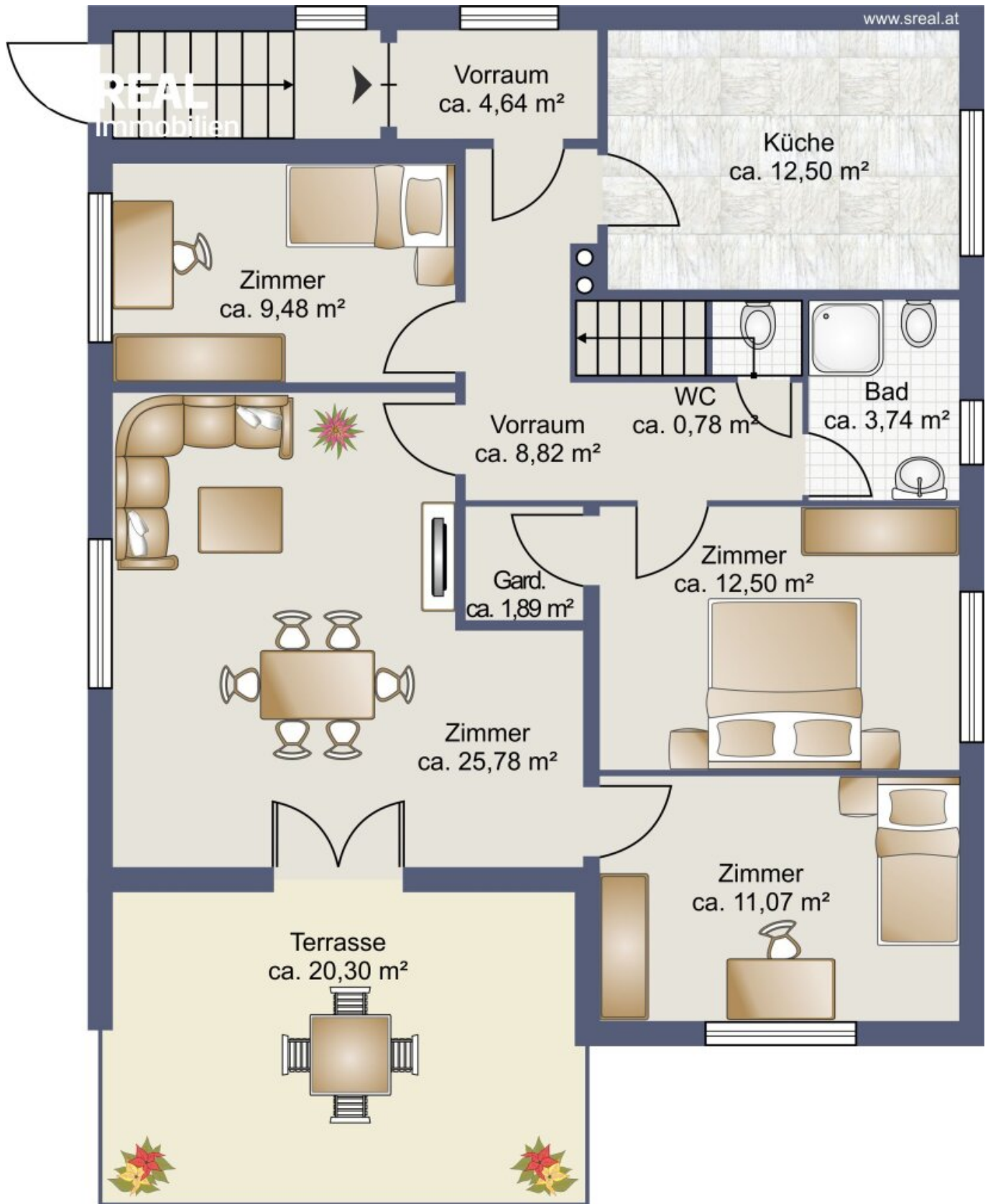








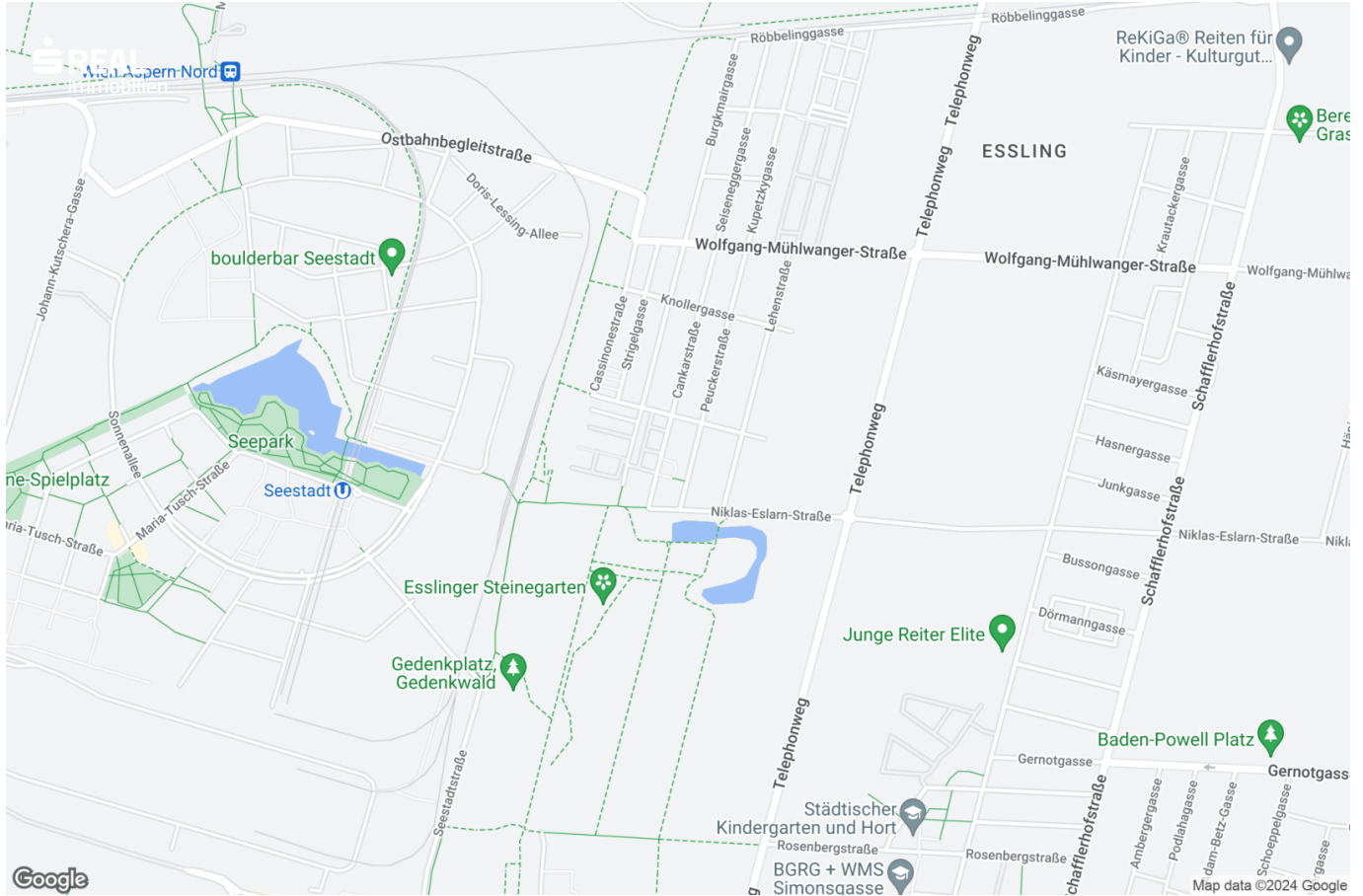




## Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

### Ihr Familienparadies nahe der Seestadt – Ruhe und Natur mit perfekter Anbindung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eßling! Dieses charmante, zweigeschossige Einfamilienhaus verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur pulsierenden Seestadt. Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, einem weitläufigen Garten und einer perfekten Infrastruktur bietet es die ideale Umgebung für Familien, Naturliebhaber und Hobbygärtner.

### Ihr Wohntraum auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 160 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen (EG: 4 Zimmer, UG: 3 Zimmer)
- **Gartenparadies:** Großzügiger Garten mit ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse und Gartenhütte
- **Praktische Extras:** Garage, Stellplatz, Vollholzeinbauküche, Abstellraum
- **Generalsaniert:** 2007 erneuert, inkl. Dach und Wärmefassade

### Grundriss, der überzeugt:

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Vollholzeinbauküche mit Esstisch, Badezimmer, Vorräume und Flur
- **Untergeschoss:** 2 Schlafzimmer, ein gemütliches Stüberl und weitere praktische Räume

### Lage – perfekt für Familien:

**Ruhige Idylle:** Genießen Sie die entspannte Atmosphäre in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von viel Grün. Der Garten lädt zu ungestörten Nachmittagen mit der Familie ein, Kinder finden hier reichlich Platz zum Spielen und Toben.

**Nähe zur Seestadt:** Die Seestadt Aspern, Wiens modernster Stadtteil, ist nur wenige Minuten entfernt. Hier erwarten Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine lebendige Gastronomieszene, Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Bildungseinrichtungen – alles in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

### **Hervorragende Anbindung:**

- **Direkt vor der Haustür:** In nur 2 Minuten erreichen Sie die Buslinien 89A, 99A und 99B.
- **U-Bahn in Reichweite:** Von der Bushaltestelle oder mit dem Fahrrad sind Sie in 5 Minuten an der U-Bahnlinie U2, die Sie schnell ins Stadtzentrum bringt.
- **Alltagskomfort:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Dieses Haus bietet die perfekte Balance aus Naturidylle, Stadtnähe und moderner Infrastruktur. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Kinder unbeschwert aufwachsen können und Sie selbst Ruhe und Erholung abseits des Stadtlebens genießen können – ohne auf die Vorteile der Seestadt zu verzichten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.