

## Familienidylle in sehr guter Grünruhelage



Terrasse

**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>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

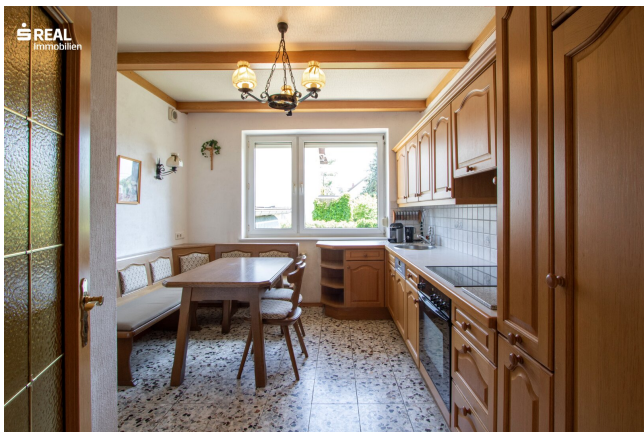


**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien













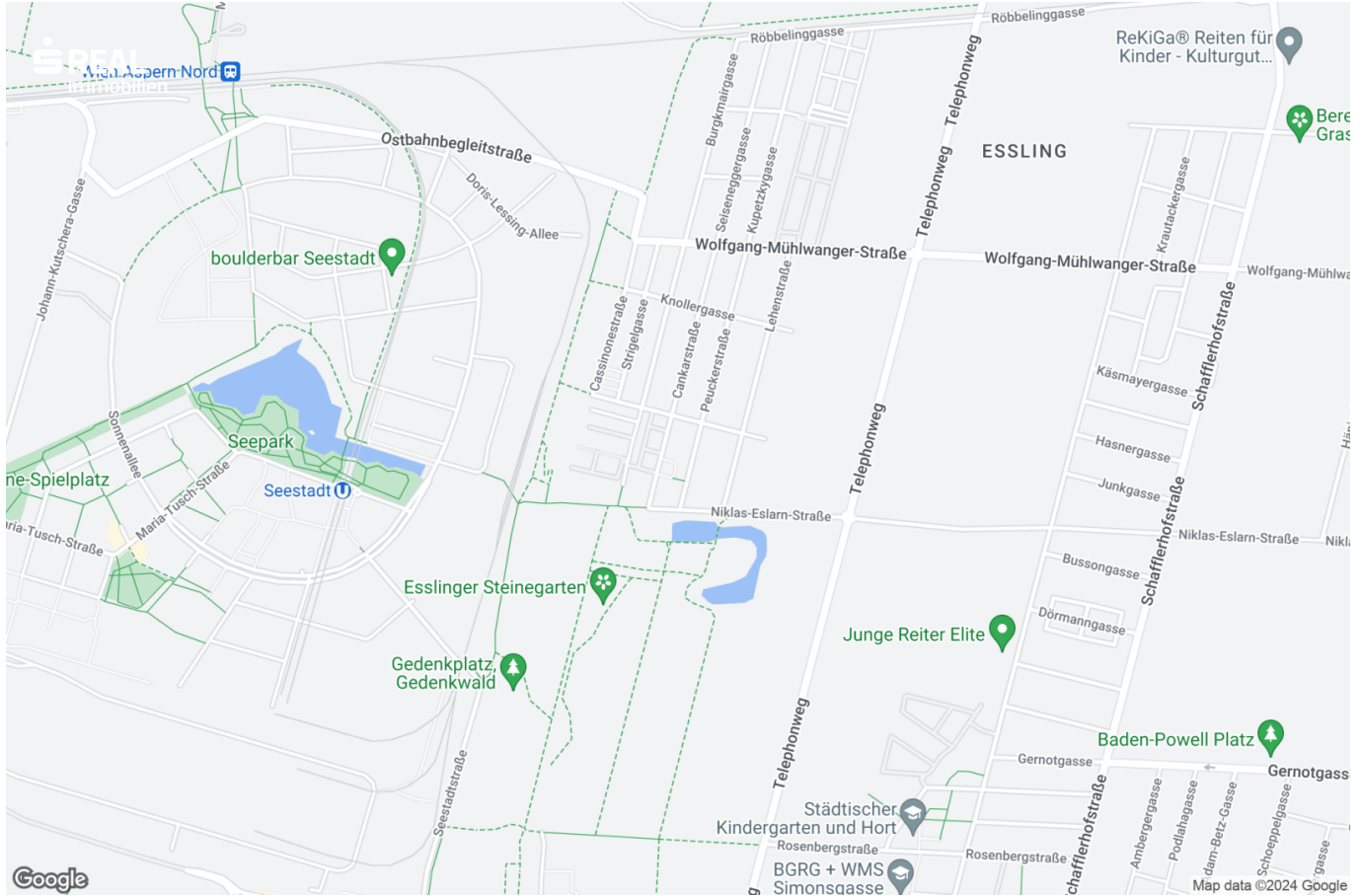




## Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein Gartenparadies in Eßling, ideal für Familien mit Kindern und Naturliebhaber/Hobbygärtner auf der Suche nach Ruhe und Erholung abseits des Stadtlebens.

Dieses zweigeschossige Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche (4 Zimmern im EG sowie 3 Zimmer im Untergeschoß) bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Ihre Gestaltungswünsche. Das ca. 1970 erbaute Haus wurde 2007 generalsaniert, das Dach erneuert und eine Wärmefassade angebracht. Mit großzügigem Grundriss und Garten ist es ideal für Familien oder die Kombination Arbeiten und Wohnen!

### Besondere Merkmale:

- Direkter Zugang zum Garten mit ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse
- Vollholzeinbauküche mit Esstisch, zwei Vorräume, ein Flur, ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein
- Großzügiges Wohnzimmer und 3 SZ im EG
- 2 SZ sowie gemütliches Stüberl im UG
- Garage und Stellplatz
- Gartenhütte mit Gartengeräten
- 

In nur 2 Minuten Fußweg erreichen Sie die Station der Linien 89A, 99A und 99B, von dort sind Sie in kürzester Zeit bei der U-Bahnstation. Noch schneller geht es mit dem Fahrrad - nach 5 Minuten Fahrzeit können Sie bereits in die U2 steigen!

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich un unmittelbarer Nähe.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

### **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.