

## **Moderne Eleganz in Wiens grüner Oase - Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool und Garage**



Garden

**Objektnummer: 7939/2300160408**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Wohnhaus wünschen können. Mit einer großzügigen Fläche von **150m<sup>2</sup>** und einem Kaufpreis von 980.000,00 € ist dieses Haus ideal für Familien, die nach viel Platz und einer ruhige Umgebung suchen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre und die frische Luft, während Sie auf dem Balkon oder der Terrasse entspannen. Und für diejenigen, die ein Auto besitzen, gibt es eine geräumige **Garage** sowie ein **Carport**, um Ihr Fahrzeug sicher und geschützt zu halten.

Im Inneren des Hauses finden Sie alle Annehmlichkeiten, die man sich von einem modernen Zuhause wünschen kann. Mit 2 WCs und **2 Bädern** gibt es genügend Platz für die ganze Familie. Die geräumige Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen.

---

### Wer Eßling noch nicht kennt:

**Essling**<sup>[1]</sup> (bis 1999 amtlich *Eßling*) war bis 1938 eine eigenständige [Gemeinde](#) und ist heute ein [Stadtteil Wiens](#) im 22. [Wiener Gemeindebezirk](#). Essling liegt zwischen der [Lobau](#) im [Nationalpark Donau-Auen](#) im Süden, den [niederösterreichischen Marchfeld](#)-Gemeinden [Groß-Enzersdorf](#), [Raasdorf](#) und [Aderklaa](#) im Osten und Norden sowie den Donaustädter Bezirksteilen [Aspern](#) und [Breitenlee](#) im Westen.

---

### Dachgeschoss :

3 Zimmer, Bad mit große Dusche, WC, Diele und Balkon.

### Erdgeschoss

1 Zimmer mit Garderobe, Wohnzimmer mit Essplatz, Küche, Speisezimmer, Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, WC; Terrasse.

### Keller

Gasheizraum, Hobbyraum, Werkstatt und Waschküche..

---

### **Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt)**

Bäckerei 0,72 km

Supermarkt Spar 0,31 km

### **Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)**

Volksbank 1,09 km

Post 0,99 km

Tankstelle 0,23 km

Trafik 0,26 km

### **Ausbildung und Kinderbetreuung**

Kindergarten 0,77 km

Volksschule 0,87 km

Mittelschule 1,88 km

### **Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 0,95 km

Zahnarzt 0,87 km

Kinderarzt 1,88 km

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,20 km

Straßenbahn 0,67 km

---

**Entfernungen mit dem PKW:**

Wien ( Innere Stadt ) ca. 25 min

Shopping City Süd ( SCS ) ca. 27 min

Flughafen Wien ca. 25 min

Korneuburg ca. 25 min

Gänserndorf ca. 22 min

Tulln an der Donau ca. 38 min

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**