

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



HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7398/1119

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A



 **HÖSCH**
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**
IMMOBILIEN



 **HÖSCH**
IMMOBILIEN





 **HÖSCH**
IMMOBILIEN

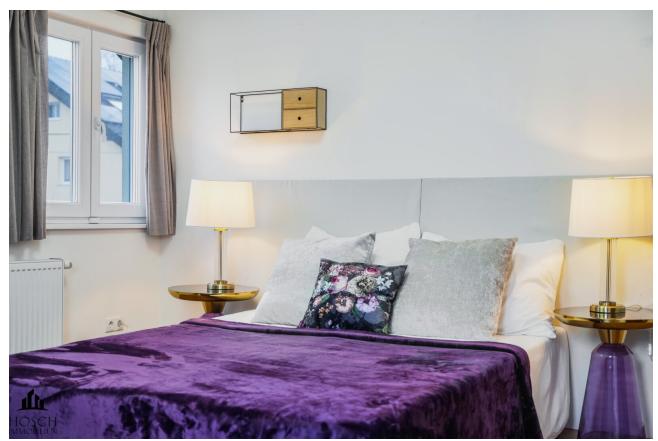


 **HÖSCH**
IMMOBILIEN



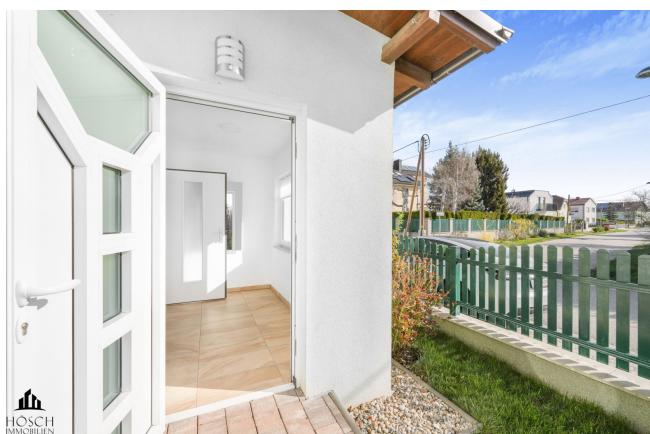
 **HÖSCH**
IMMOBILIEN







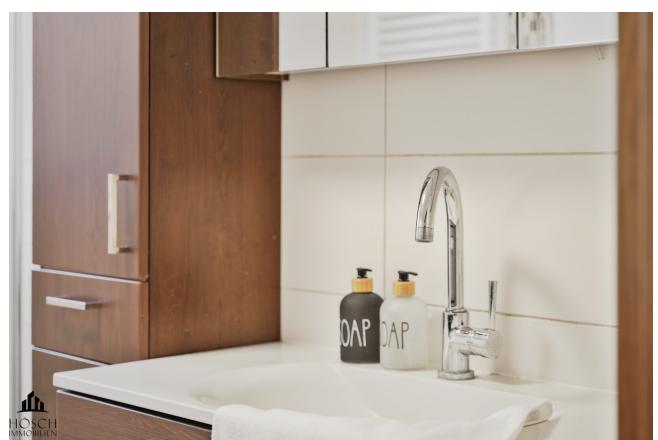






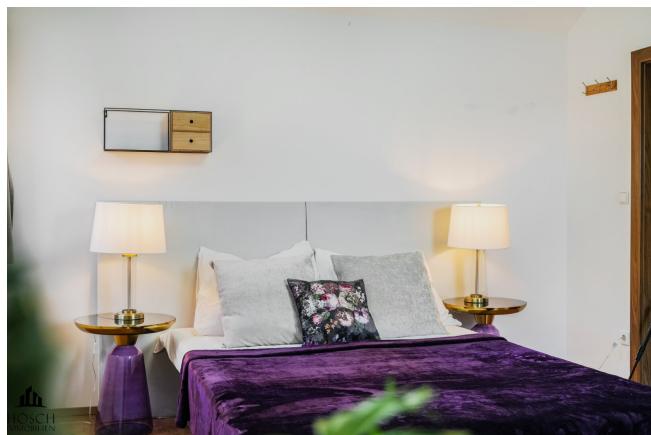
 **HÖSCH**
IMMOBILIEN







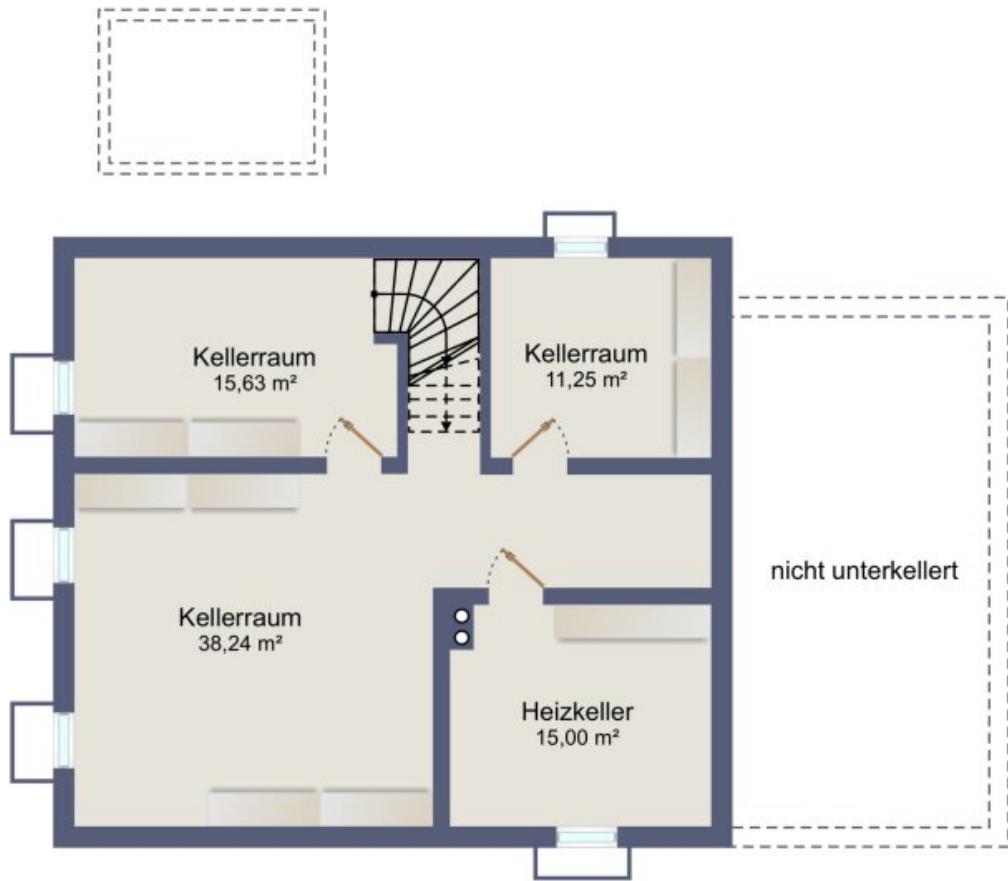
HÖSCH
IMMOBILIEN











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

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 m² 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 28m²).

Der **Keller** bietet mit seinen ca. **95 m²** 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 m² 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 oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** 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 <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap