Familienwohntraum in ruhiger Lage: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten



Objektnummer: 80144

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Betz-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	272,27 €
USt.:	27,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH

































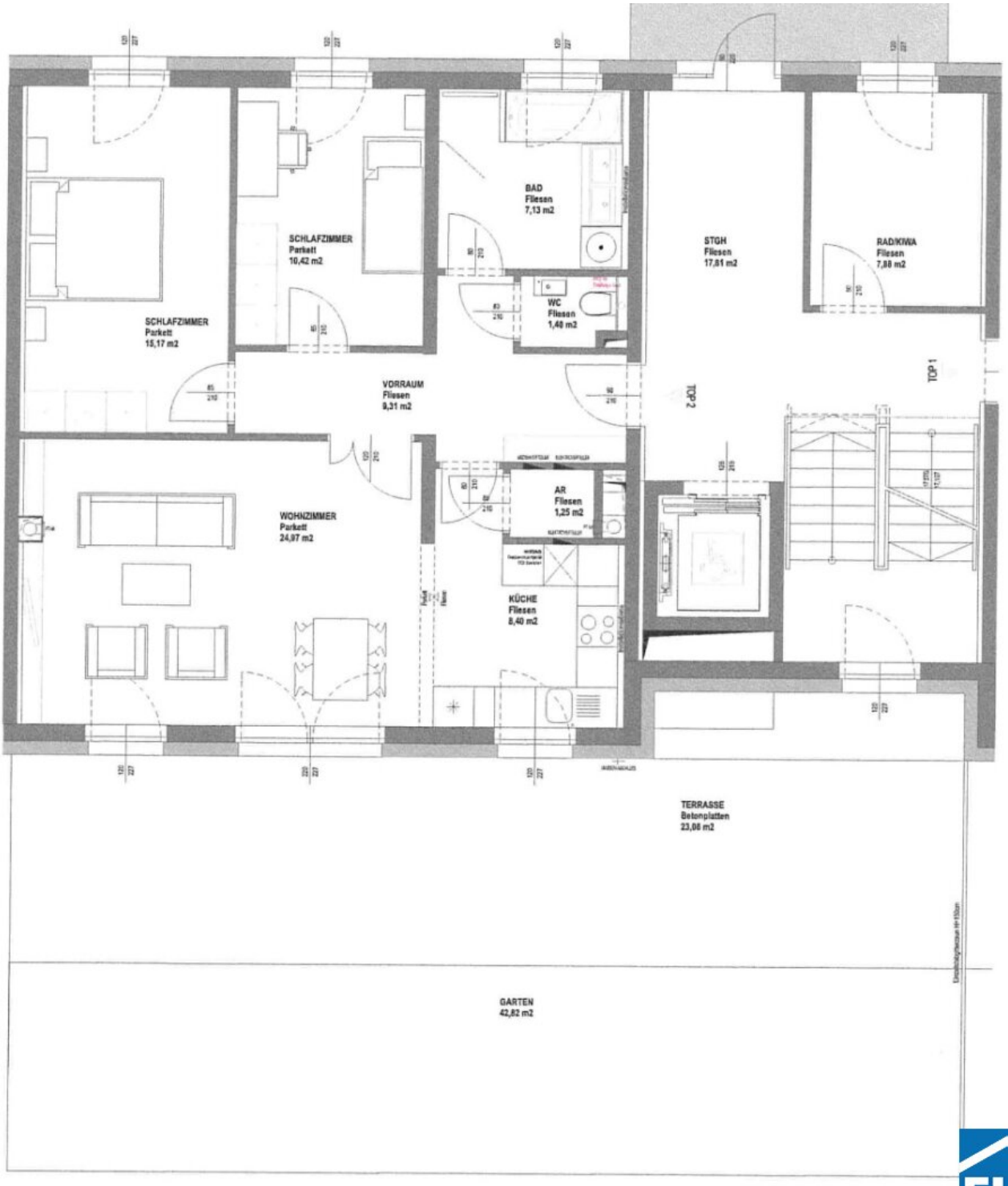
SCHLAFZIMMER
Parkett
15,17 m2
SCHLAFZIMMER
Parkett
10,42 m2
BAD
Fliesen
7,13 m2
WC
Fliesen
1,48 m2
VORRAUM
Fliesen
9,31 m2
WOHNZIMMER
Parkett
24,97 m2
AR
Fliesen
1,25 m2
KÜCHE
Fliesen
8,40 m2
STGH
Fliesen
17,81 m2
RAD/KIWA
Fliesen
7,88 m2
TOP 1
TOP 2
TERRASSE
Betonplatten
23,08 m2
GARTEN
42,82 m2

Objektbeschreibung

Stadtrand-Idylle in Essling – Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Garten!

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Wien Donaustadt. Perfekt geeignet für Familien, Paare oder Singles, die das Leben am Stadtrand einer Millionenstadt genießen möchten, bietet diese Immobilie sowohl Komfort als auch Raum zur Entspannung.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten ist nach Süden ausgerichtet. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen.

Die optisch vom Wohnbereich abgetrennte, moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marken Bosch und Siemens ausgestattet – ideal für Hobbyköche und Gourmets.

Beide Schlafzimmer sind nach Norden ausgerichtet und bieten dank der ruhigen Lage erholsame Nächte.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, eine barrierefreie Dusche, ein Doppelwaschtisch, der bereits mit Ober- als auch Unterschränken ausgestattet ist sowie ein Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette und der Abstellraum sind praktische Ergänzungen, die über den großzügigen Vorraum zugänglich sind.

Die Wohnung ist mit einer Videogegensprechanlage und einer Alarmanlage ausgestattet. Alle Fenster sind mit elektrisch bedienbaren, außenliegenden Rollläden versehen.

Die Ausstattung im Überblick:

- Komplett ausgestattete Küche mit Geräten der Marken Siemens und Bosch
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenbelag in den Nassräumen, Vorraum und Abstellraum
- Gas-Etagenheizung
- Videogegensprechanlage

- Alarmanlage

- Elektrisch bedienbare, außenliegende Rollläden bei allen Fenstern

Optional kann in der Garage des Hauses auch ein Stellplatz um EUR 25.000,- erworben werden.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Die Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in Essling, einer besonders ruhigen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist. Hier können Sie dem Trubel der Stadt entfliehen und Ihre Ruhe genießen.

Trotz der idyllischen Lage sind Sie hervorragend angebunden: Die Buslinie 98A, die Sie zur U2-Station „Aspernstraße“ bringt, ist fußläufig erreichbar.

Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten, wie das Marchfeld-Center, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Wir weisen darauf hin, dass die angeführten Bilder zum Teil mit Hilfe von KI möbliert wurden, um ein besseres Raumgefühl zu veranschaulichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m

Klinik <2.750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.250m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

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.