

# Attraktives Reihenhaus in Eßling | 5 Zimmer auf 3 Ebenen | Terrasse und Garten | inkl. KFZ-Stellplatz



  
SwissLife  
Select



Ansprechpartner  
**Belinda Pöll**

Attraktives Reihenhaus in Eßling | 5 Zimmer  
auf 3 Ebenen | Terrasse und Garten | inkl.  
KFZ-Stellplatz

**Objektnummer: 6013/869**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,03 €
<b>USt.:</b>	15,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**



Zimmer  
5



Bäder  
1



WC  
2



Freiflächen  
35 m<sup>2</sup>



Fläche  
127 m<sup>2</sup>



Kaufpreis  
498.000 €





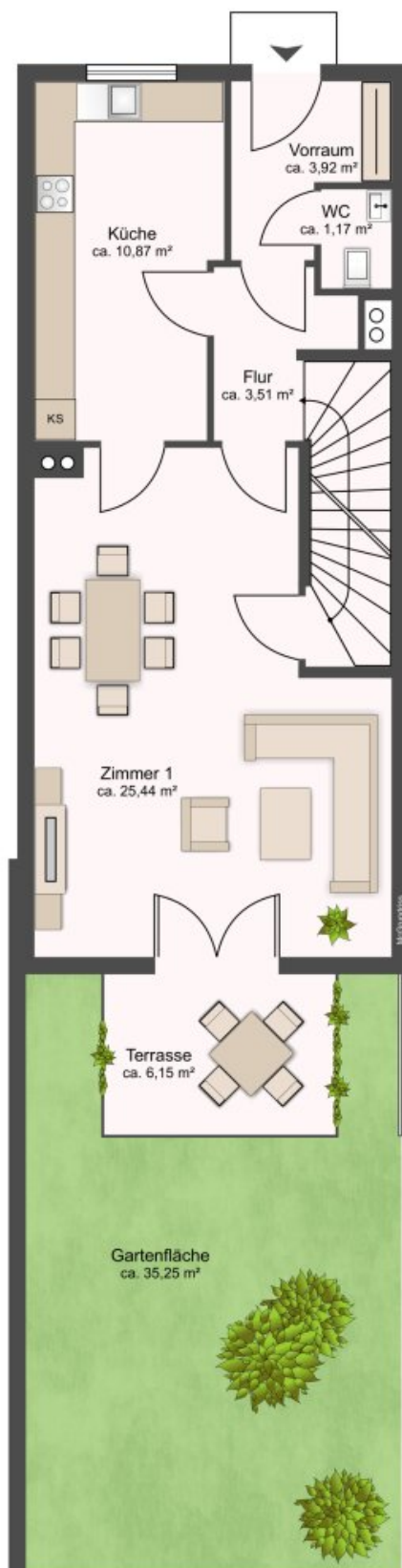


Ansprechpartner  
**Belinda Pöll**

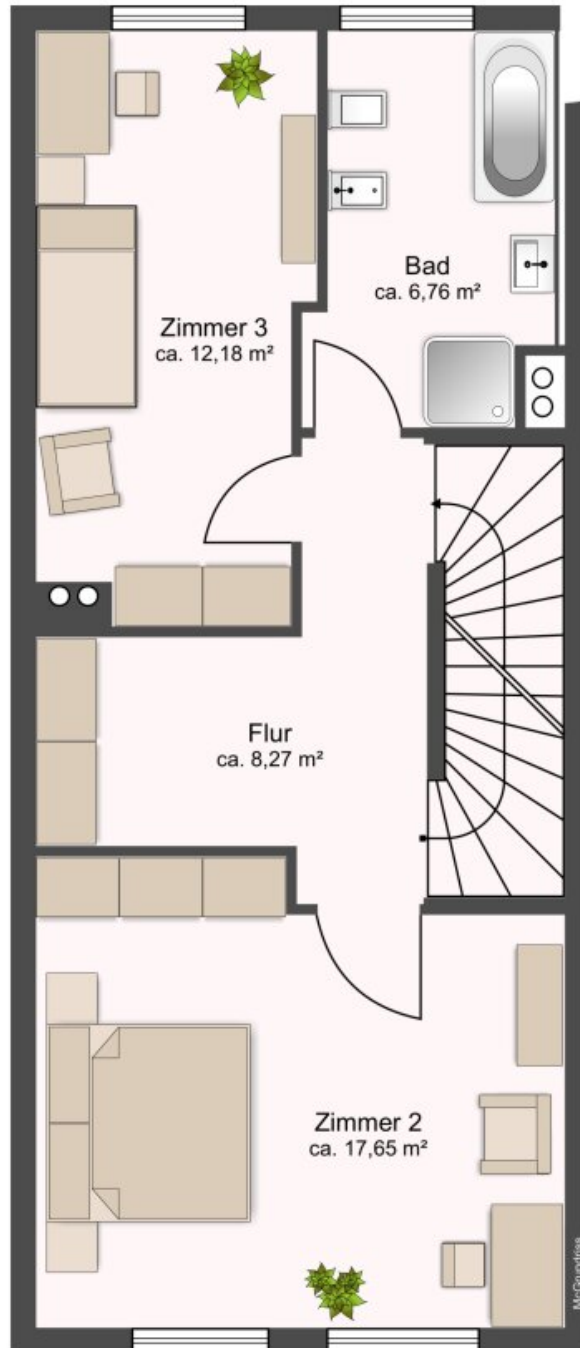
[belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at)  
+43 676 3207623



SwissLife  
Select



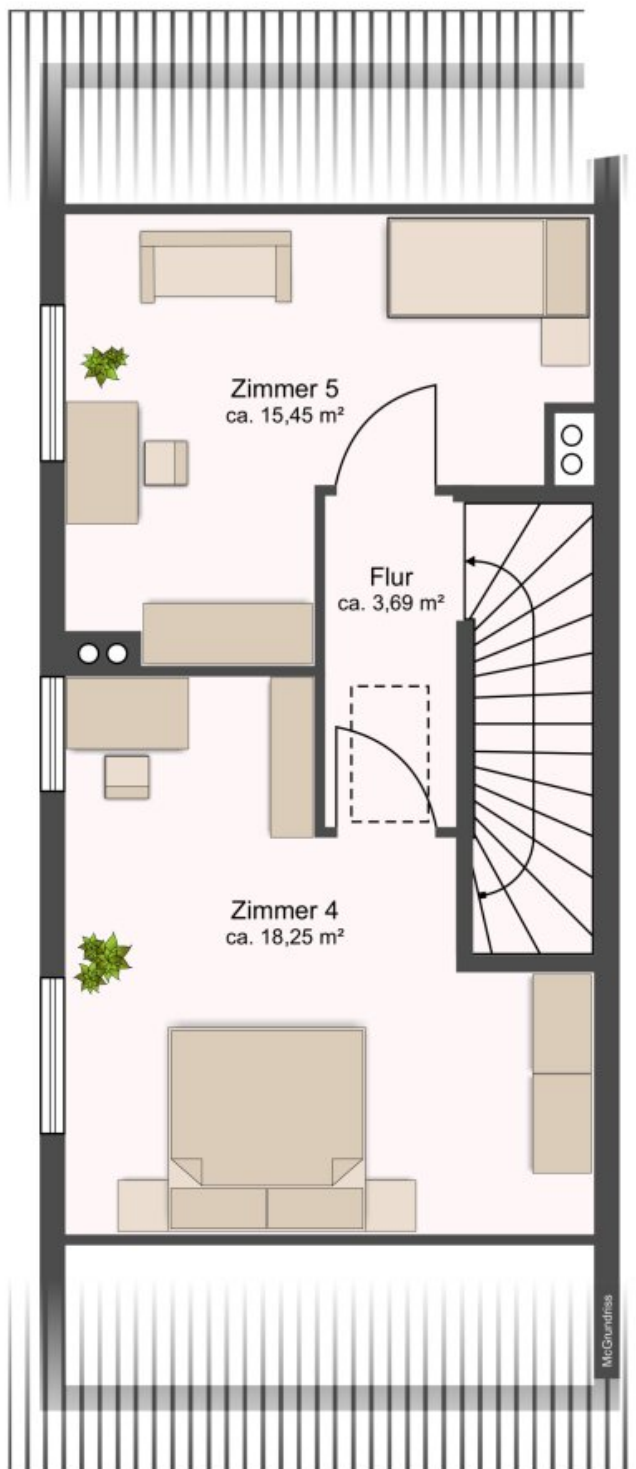
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



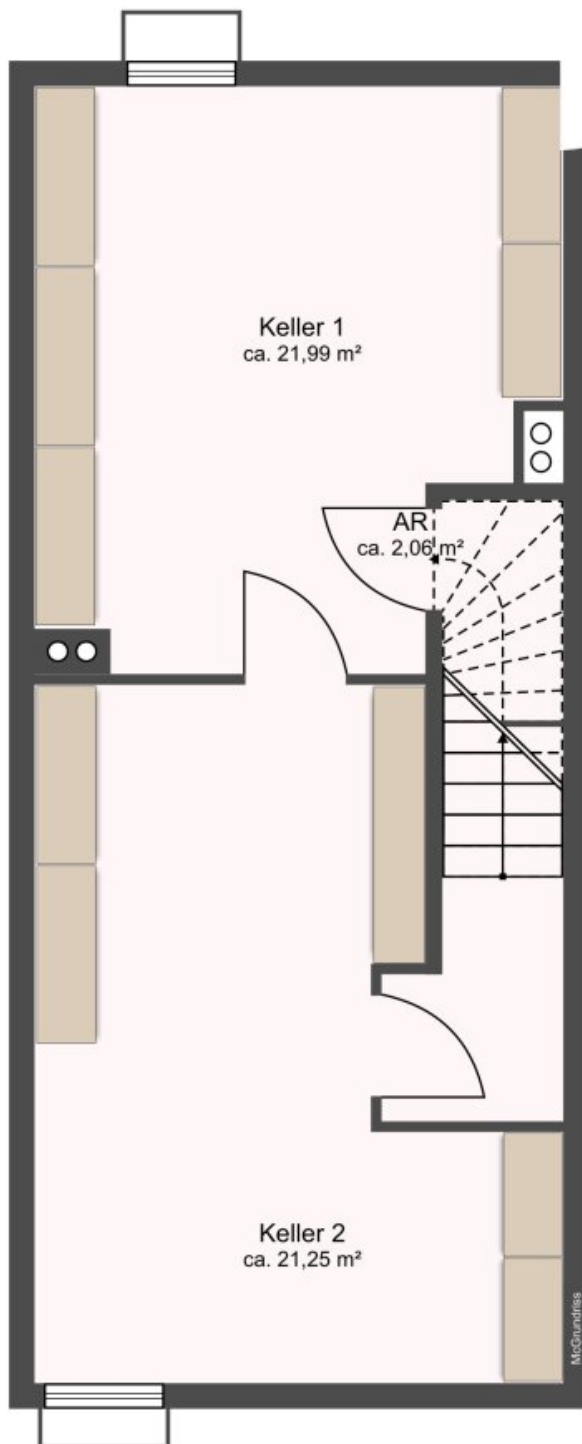
SwissLife  
Select



2. Obergeschoss



SwissLife  
Select



Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der ruhigen Wohngegend von Eßling, nur wenige Minuten von der Stadtgrenze entfernt. Die im Jahr 1997 errichtete Reihenhausanlage umfasst insgesamt sieben Häuser und zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft und eine harmonische Architektur aus.

Das Haus befindet sich in gutem Zustand und bietet auf drei Ebenen mit je ca. 45 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Mit seinen großzügigen 5 Zimmern ist es ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Raum legen.

### **Wohn-Essraum im Erdgeschoss**

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit seinem hochwertigen Schwedenofen. Der Ofen wurde vor zwei Jahren installiert und garantiert für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur südseitig ausgerichteten Terrasse, die nahtlos in den ca. 35 m<sup>2</sup> großen Garten übergeht. Die umliegende Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und Gärten tragen zur ruhigen und entspannten Atmosphäre bei.

### **Küche**

Die Küche wurde vor zwei Jahren komplett erneuert, ist voll ausgestattet und überzeugt mit modernen Geräten. Sie bietet großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum.

### **Gästetoilette im Eingangsbereich**

Eine Gästetoilette im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort.

### **Vier Zimmer im Ersten Stock und im Dachgeschoss**

In den oberen Stockwerken verteilt sich die Wohnfläche auf vier Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Hier ist ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltung.

### **Badezimmer**

Im Ersten Stock erwartet Sie ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilette.

## **Keller ca. 43 m<sup>2</sup> | Dachboden ca. 27 m<sup>2</sup>**

Das Platzangebot im Haus wird durch Keller und Dachboden optimal ergänzt.

Der Keller umfasst rund 43 m<sup>2</sup> und bietet großzügigen Stauraum. Die im Jahr 2008 erneuerte Therme befindet sich ebenfalls hier und sorgt zuverlässig für die Wärmeversorgung des Hauses.

## **Außenstellplatz**

Der Außenstellplatz (Nr. 5) bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und ist im Kaufpreis inkludiert. Der Stellplatz ist bis Ende März 2025 vermietet.

## **Lage und Infrastruktur**

Die verkehrsberuhigte Lage sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität und macht die Umgebung besonders attraktiv für Familien und Menschen, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Billa plus, Spar und Apotheken finden Sie in nächster Nähe. In Essling und Umgebung gibt es ein vielfältiges gastronomisches Angebot und wunderbar shoppen können Sie beispielsweise im Marchfeld Center.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

Buslinie 26A, 88A – Haltestelle Podlahagasse (400m entfernt)

Buslinie 99A, 99B – Haltestelle Essling Friedhof (600m entfernt)

Buslinie 98A – Haltestelle Adam Betz Gasse (220m entfernt)

Mit dem Auto gelangen Sie schnell und einfach zur A22, A23 sowie zur B3, die eine ideale Anbindung in alle Richtungen ermöglichen.

## **Energieausweis**

HWB: 63 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C

fGEE: 1,38, Klasse C

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

## **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap