

Potentialreiche Doppelhaushälfte in Wien!



Terrasse

Objektnummer: 6547/3865

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	158,00 m ²
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses Einfamilienhaus** steht auf einem **230m2 großen Grundstück mit Wohnungseigentum!**
- Massivbauweise, Baujahr ca. 1976
- **Erdgeschoß mit rund 55m2** - Badezimmer mit Wanne, getrenntes WC, Küche, Kabinett, Wohn.-Essbereich
- **Dachgeschoss** - "Schlafzimmer" rund 30m2
- **halbunterkellert mit rund 27m2**
- Bezug ab sofort!

Die ausführliche Beschreibung:

Diese **im Jahr 1976 errichtete Doppelhaushälfte** befindet sich in **ruhiger Wohnlage mitten in Essling!**

Es bietet drei **Zimmern** – durch den Vorraum gelangen Sie in die Küche mit rund 5,8m2, ein Badezimmer mit Wanne sowie ein davon getrenntes WC. Weiteres befindet sich ein Wohn.-Essbereich mit rund 29m2 und ein Kabinett mit rund 9m2.

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein großes Zimmer mit rund 45m2.

Die **Beheizung** erfolgt über eine Ölheizung und die Warmwasseraufbereitung über Strom!

Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

- **Volksschule Wagramer Straße**
- **Gymnasium Theodor-Kramer-Straße**
- **Kindergärten und Horte in unmittelbarer Umgebung**
- **Vienna Business School Donaustadt (Höhere Schule)**

Gesundheitsversorgung

- **Hausärzte, Kinderärzte und Facharztzentren** im Umfeld
- **Apotheken** (z. B. Kagraner Apotheke, Apotheke Donauefeld)
- **Krankenhaus SMZ Ost – Donaushpital** ca. 10 Min. mit dem Auto entfernt

Einkaufsmöglichkeiten

- **Donau Zentrum** (größtes Einkaufszentrum Wiens – ca. 5 Min. entfernt)
- **BILLA, HOFER, SPAR, PENNY** im Umkreis von wenigen Geh- oder Fahrminuten
- **Bäckereien, Fleischereien, Drogeriemärkte, Banken und Postfilialen** im Nahbereich

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn

- **U1 Station Kagran oder Kagraner Platz**
? Direktverbindung ins Stadtzentrum (Stephansplatz in ca. 15–20 Min.)

Straßenbahn

- **Linie 25** – Richtung Floridsdorf oder Aspern

? Anschluss an U6 und Schnellbahn

Buslinien

- **Bus 22A, 27A, 94A, 93A, 26A**

? Verbindung zu U1, S-Bahn, Gewerbeparks und weiteren Bezirken

Schnellbahn

- **S80 über Station Erzherzog-Karl-Straße (nahegelegene Alternative)**

? Verbindung nach Meidling und Hauptbahnhof

Individualverkehr

- **Anbindung über Wagramer Straße und Donauuferautobahn (A22)**
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt in ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Rasche Verbindung Richtung **Flughafen Schwechat** über S2/A4

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap