

**Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten | 542 m<sup>2</sup>  
Grund | Fußbodenheizung | Ruhelage | Virtuelle 360°-Tour  
verfügbar!**



**Objektnummer: 4272**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

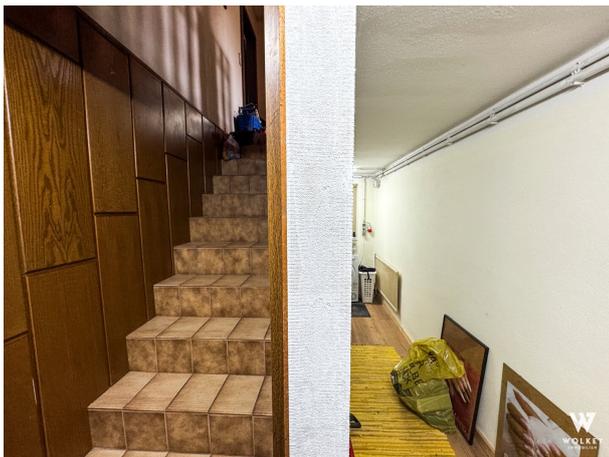


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

### Ihr Traumhaus mit großem Garten in Ruhelage | Nähe Seestadt

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung nahe der **Seestadt Aspern**. Das Haus wurde **1986 in Ziegelmassivbauweise** errichtet. Das Haus wurde **1986 in Ziegelmassivbauweise** errichtet und überzeugt mit einem **großen Garten auf einem 542 m<sup>2</sup> Grundstück**. Die durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Wohnlage machen dieses Objekt besonders attraktiv.

### Virtuelle 360°-Tour:

Ich stelle Ihnen hier online eine **virtuelle 360°-Tour** zur Verfügung. Durch **Anklicken des Links** können Sie sich bereits vorab ein detailliertes Bild der Immobilie machen und die Räume bequem von zu Hause aus erkunden.

>>>[Link zur 360-Grad Tour](#) <<<

### Key Facts:

- **Grundstücksgröße:** ca. **542 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche:** ca. **89,45 m<sup>2</sup>**
- **Gesamtnutzfläche (Erdgeschoss + Keller):** ca. **180 m<sup>2</sup>**
- **Kellergeschoss:** **90,5 m<sup>2</sup>**, 3 Räume, **separater Außenzugang**
- **Baujahr:** 1986
- **Bauweise:** **Ziegelmassiv**
- **Dach:** **Bramag-Dach**

- **Fußbodenheizung** im gesamten Erdgeschoss – ideal für Umstieg auf **Wärmepumpe**
- **Heizung:** Gastherme (regelmäßig gewartet, voll funktionsfähig)
- **Rohdachboden** als zusätzliche Lagerfläche nutzbar

#### **Raumaufteilung:**

##### **Erdgeschoss:**

- **Wohnzimmer** mit Blick in den Garten
- **Separate Küche**
- **4 weitere Zimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Abstellraum**

##### **Kellergeschoss:**

- **3 große Räume**, vielseitig nutzbar
- **Keller ist sowohl von innen als auch von außen begehbar**

**Der Dachboden als praktische Lagerfläche nutzbar**

## **Lage & Umgebung:**

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung in Essling, nahe der **Seestadt Aspern**. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine **hohe Lebensqualität** aus.

## **Großer Vorteil: Nähe zur Seestadt Aspern**

Die Seestadt Aspern bietet eine **vollständige Infrastruktur**, darunter **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Geschäfte** und Gastronomiebetriebe.

## **Hervorragende Verkehrsanbindung:**

- **Buslinien 99A, 99B, 89A** in wenigen Minuten erreichbar
- **U2 Seestadt oder Aspern Nord** ca. **1,9 km** entfernt
- Direkte Anbindung an die **S1 und A23** für schnelle Fahrten ins Stadtzentrum

## **Zukunftssichere Infrastruktur:**

In Kürze wird auch die **Stadtstraße Aspern** fertiggestellt. Diese neue Verkehrsverbindung wird eine **noch schnellere Anbindung ins Zentrum sowie zur Autobahn** ermöglichen, was sich positiv auf die **Wertentwicklung der Immobilie** auswirken wird.

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **Kaufpreis: EUR 659.000,-**

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Das Haus ist kurzfristig verfügbar!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt

eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap