Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten | 542 m² Grund | Fußbodenheizung | Ruhelage | Virtuelle 360°-Tour verfügbar!

Objektnummer: 4272

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	440,00 m²
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Eder

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

URKUNDE
URKUNDE
URKUNDE
URKUNDE
URKUNDE
ALVORADA
röstfrisch

Persil

55 cm
Radeon HD 6850
X52 PRO

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 m² 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 m²**
- **Wohnfläche:** ca. **89,45 m²**
- **Gesamtnutzfläche (Erdgeschoss + Keller):** ca. **180 m²**
- **Kellergeschoss: 90,5 m²**, 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 619.000,- (Verhandlungsbasis)

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

E-Mail: 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

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 <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap