

Neuer Preis! Renovierungsbedürftiges Altvillenhaus in Essling



Objektnummer: 1604/60

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	 432,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 3,31
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Petra Wernegger

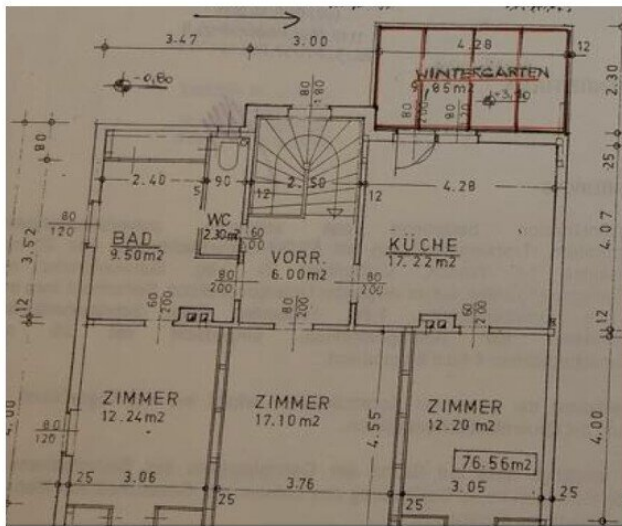
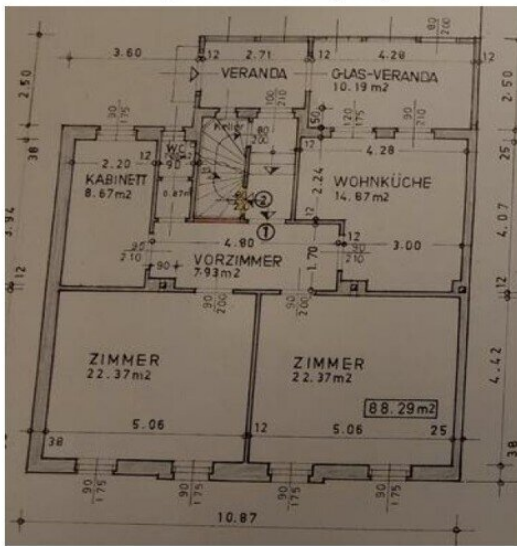
Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

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

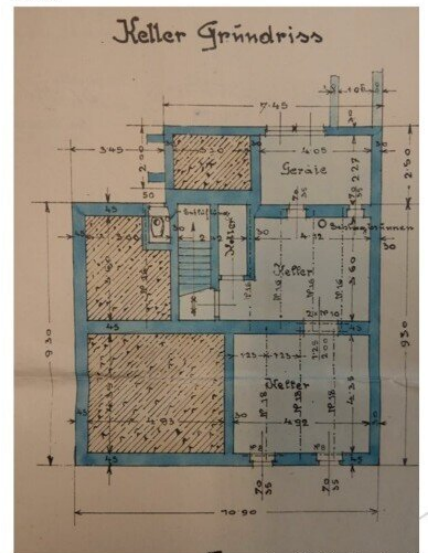






VALENTA
IMMOBILIEN

Keller:



Flächenaufstellung lt Plan:

Erdgeschoß	Vorzimmer	7,93 m ²	
	Wohnküche	14,87 m ²	
	Zimmer	22,37 m ²	
	Zimmer	22,37 m ²	
	Kabinett	8,67 m ²	
	WC	1,00 m ²	
	WC-Vorraum	0,87 m ²	
	Glas-Veranda	10,19 m ²	
	Summe	88,27 m ²	

Obergeschoß	Vorraum	6,00 m ²	
	Zimmer	12,24 m ²	
	Zimmer	17,10 m ²	
	Zimmer	12,00 m ²	
	Küche	17,22 m ²	
	WC	2,30 m ²	
	Bad	9,50 m ²	
	Wintergarten	9,85 m ²	
		86,21 m ²	86,21 m ²

Keller	Keller	21,40 m ²
	Keller	19,15 m ²
	Geräte	9,19 m ²

Wohnnutzfläche gesamt  174,48 m²

Nebenfläche im Wohnhaus  49,75 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein historisches Gebäude im typischen **Altvillenbaustil**, erbaut im **Jahr 1920**, das sich im beliebten **Stadtteil Essling (1220 Wien)** befindet.

Das Haus besticht durch seinen **besonderen Charme** und bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten.

Die Immobilie kann als **Zweifamilienhaus** genutzt werden, mit **zwei separaten Eingängen** für die Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss, die jeweils über eigene Stromzähler verfügen. Das Haus bietet eine großzügige **Wohnnutzfläche von insgesamt 174,48 m²** und eine Nebenfläche von 49,75 m², die vielfältig genutzt werden kann.

Es handelt sich um ein **Sanierungsobjekt**, das nach der umfassenden Renovierung zu einem wahren Juwel werden kann. Die architektonischen Merkmale des Altvillenbaustils – hohe Decken und große Fenster – bieten Potenzial, um den historischen Charme der Immobilie zu bewahren und gleichzeitig moderne Akzente zu setzen.

Lage:

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend in **Essling**, einem beliebten Bezirk im Nordosten von Wien. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität, ideal für Familien und Naturliebhaber. Der nahe gelegene **Lobau** lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren inmitten der Natur ein. Auch die **Donauinsel**, eines der beliebtesten Freizeitziele der Stadt, ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen – perfekt für Wassersportarten, Radfahren oder einfach zum Entspannen.

Infrastruktur & Anbindung:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und verfügt über eine gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum. Mit der nur **5 Minuten entfernten Buslinie 88A** ist man in wenigen Stationen bei der **U2 Seestadt**.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich **Apotheken, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**. Das **Marchfeld Center** ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Shopping ein.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Mag. Petra Wernegger

petra.wernegger@valentra.at

0676 / 3507386

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap