

**Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten | 542 m²
Grund | Fußbodenheizung | Ruhelage | GLORIT-Haus**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4581

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	440,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

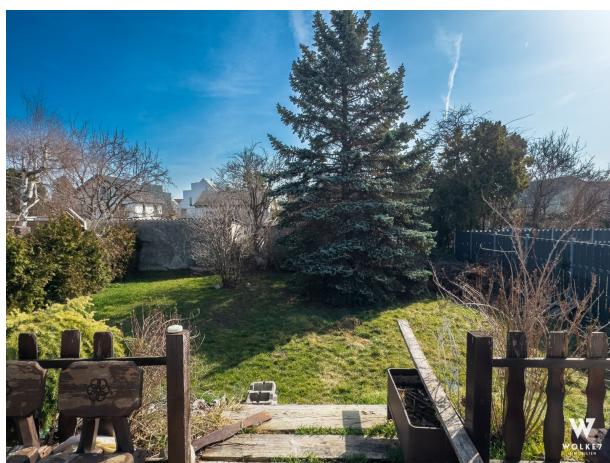
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

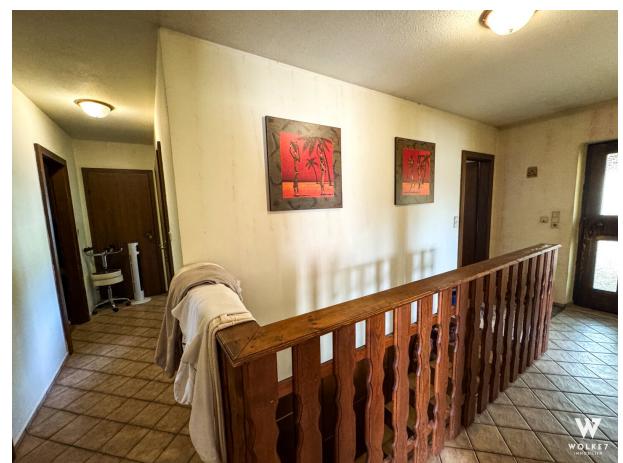
Ihr Ansprechpartner

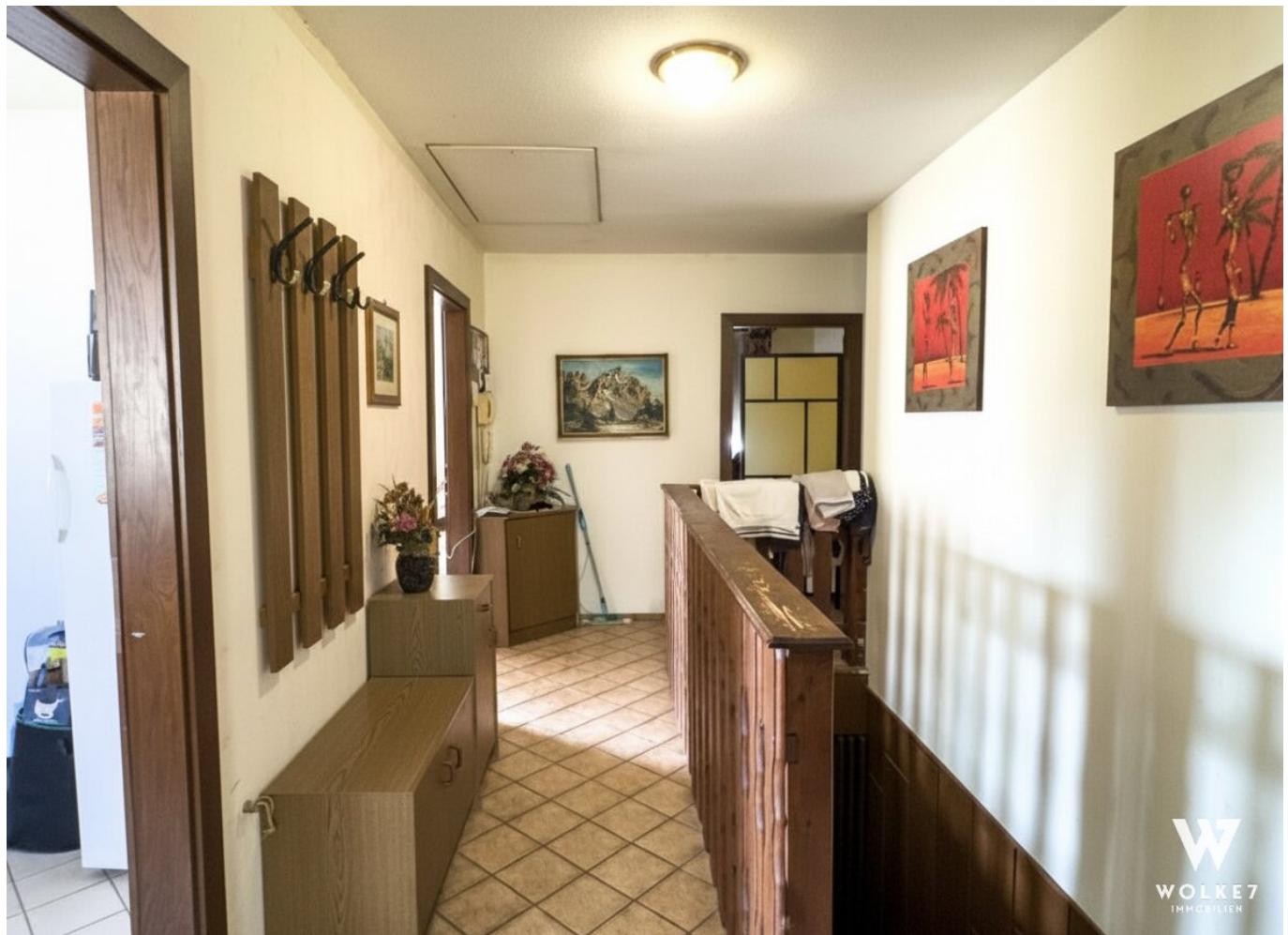


Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



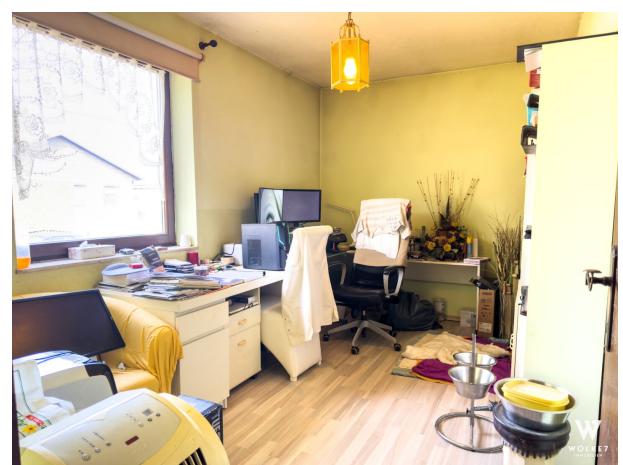
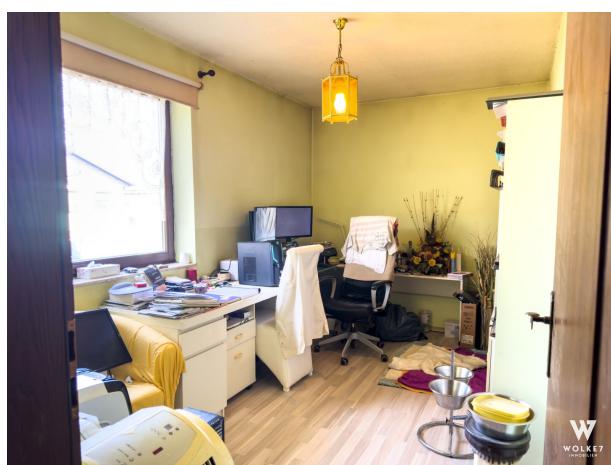




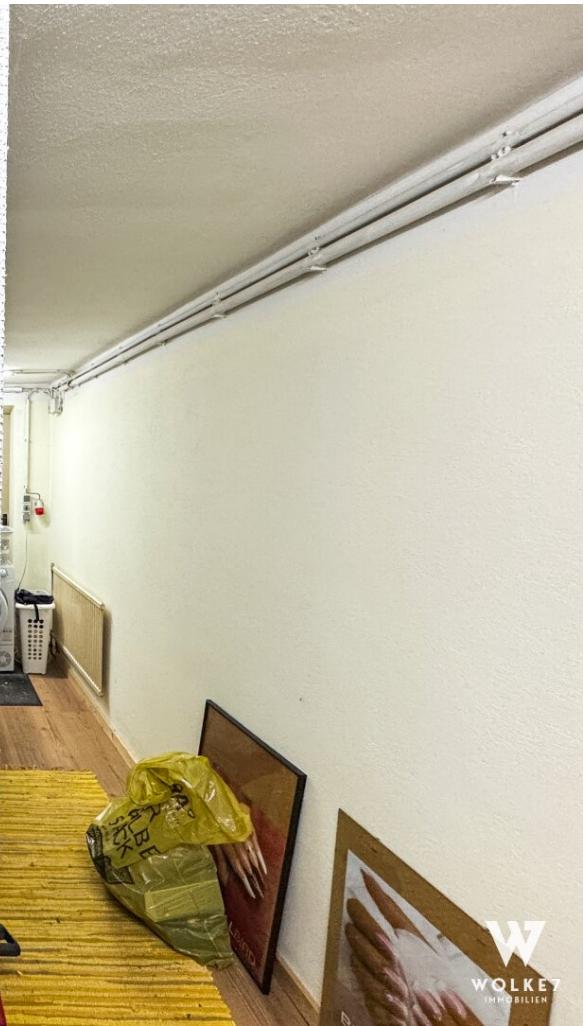
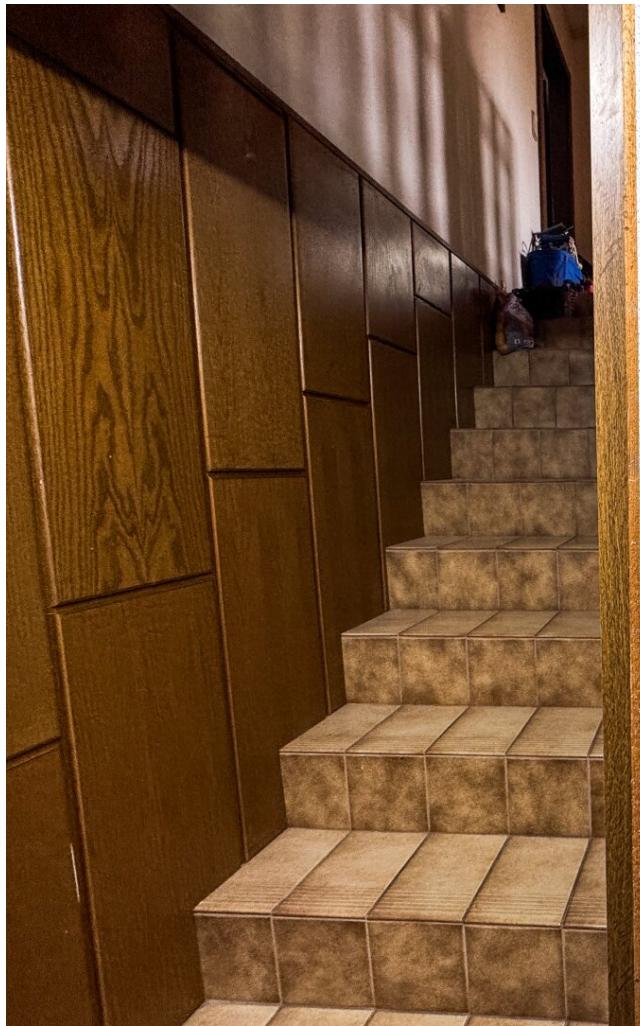
W
WOLKE 7
IMMOBILIEN











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 und überzeugt mit einem **großen Garten auf einem 542 m² Grundstück**. Die durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Wohnlage machen dieses Objekt besonders attraktiv.

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:** **Bramac-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.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 599.000,-

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

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

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

E-Mail: eder@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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 <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap