

## Urlaubsfeeling mit wunderschönem Haus - Pool & Traumgarten



Außenansicht Pool

**Objektnummer: 960/73140**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	539,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

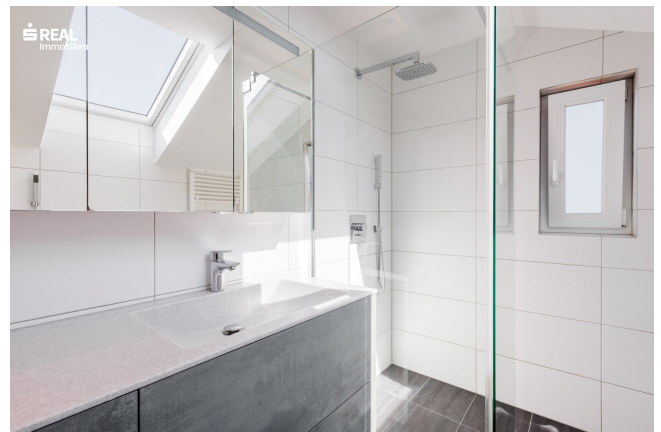
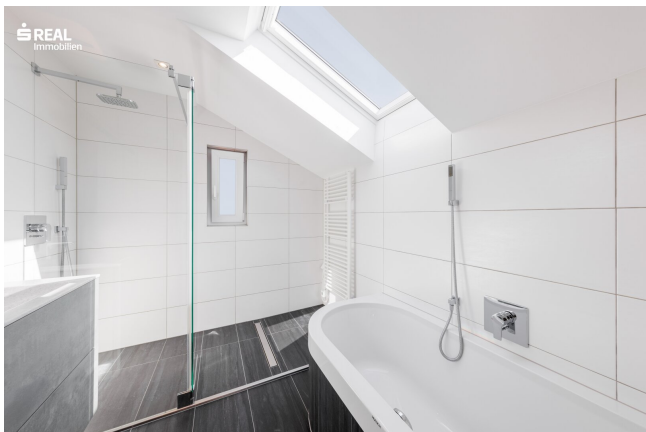
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**



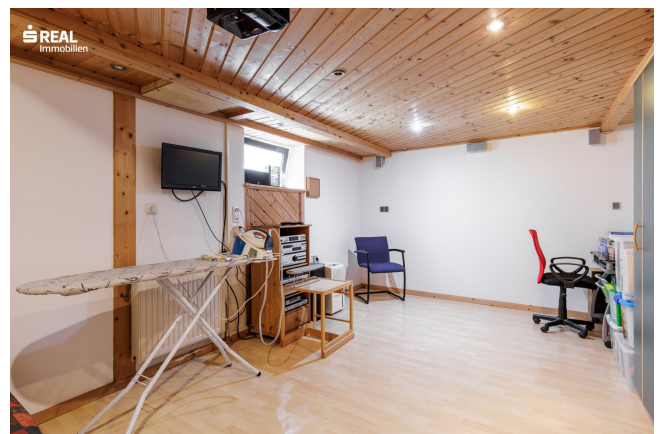
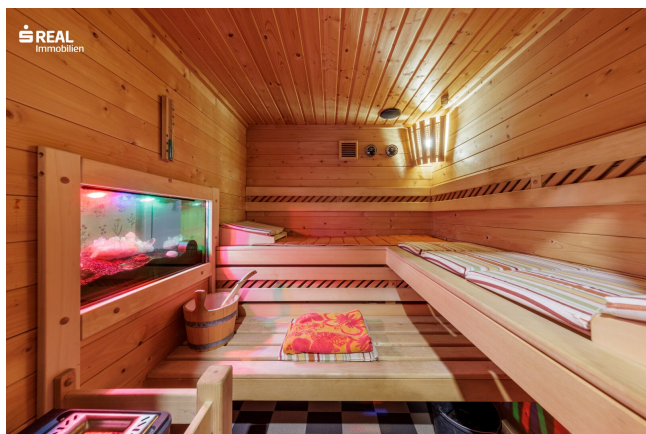


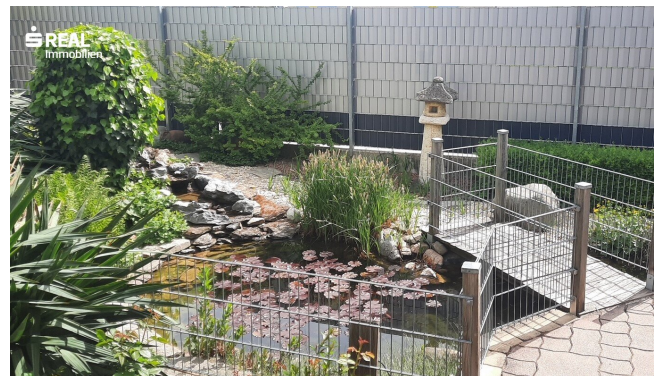


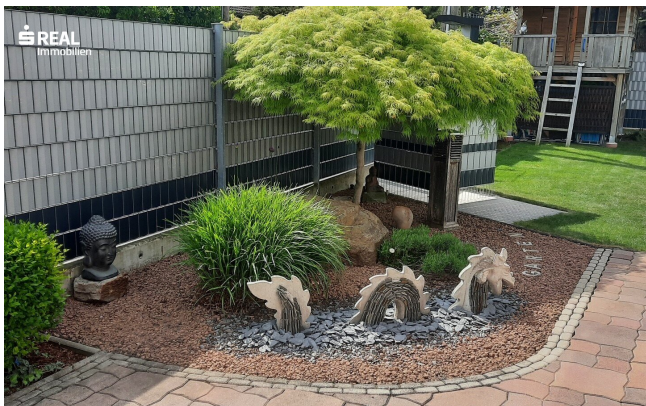


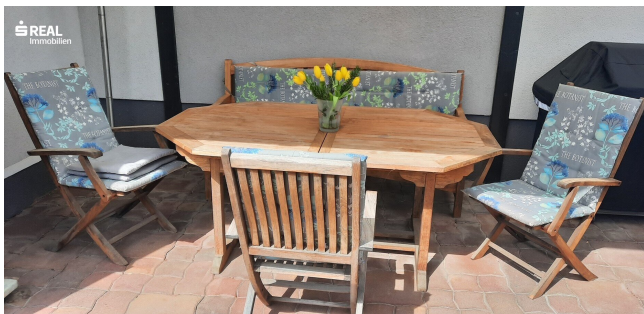


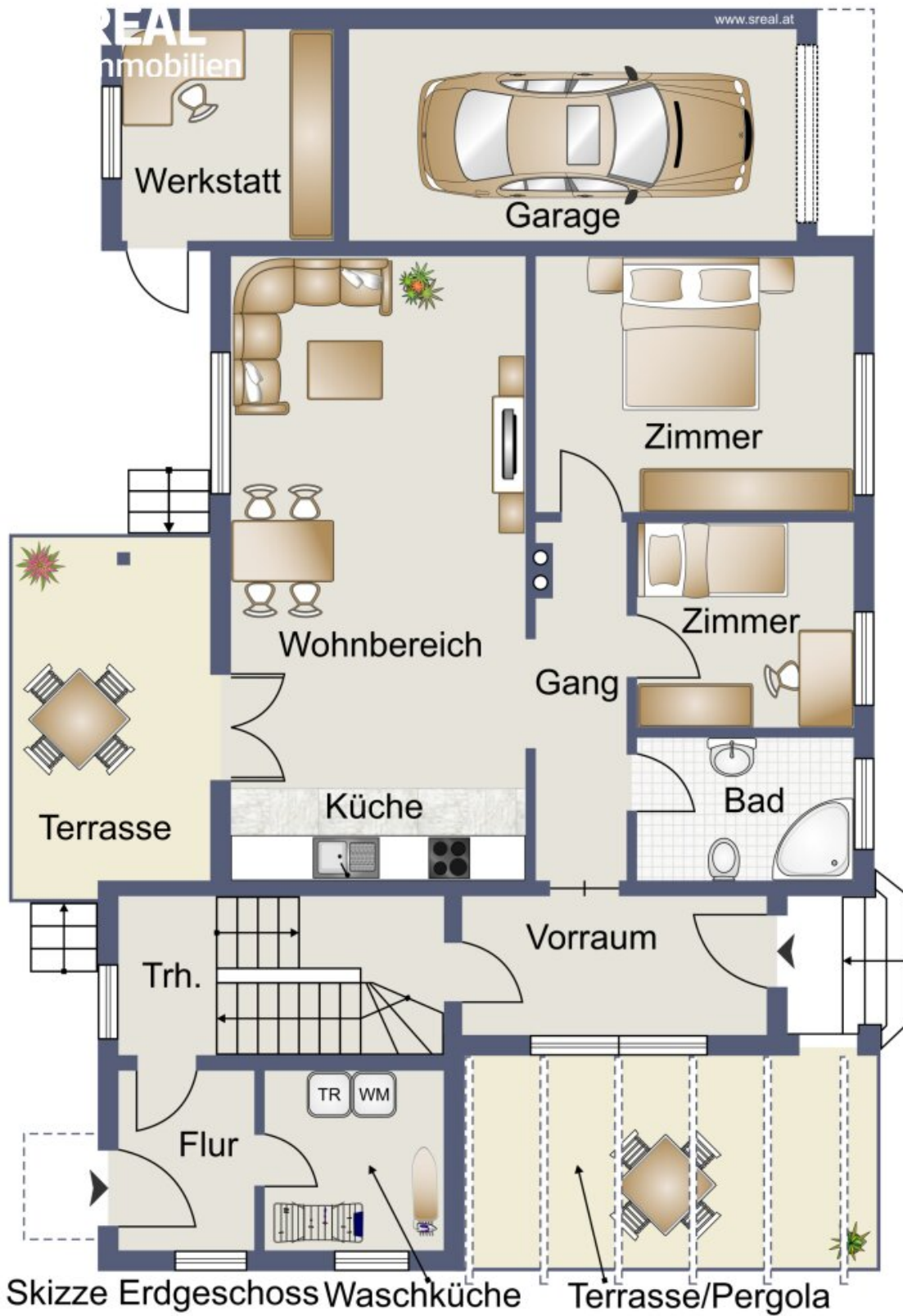


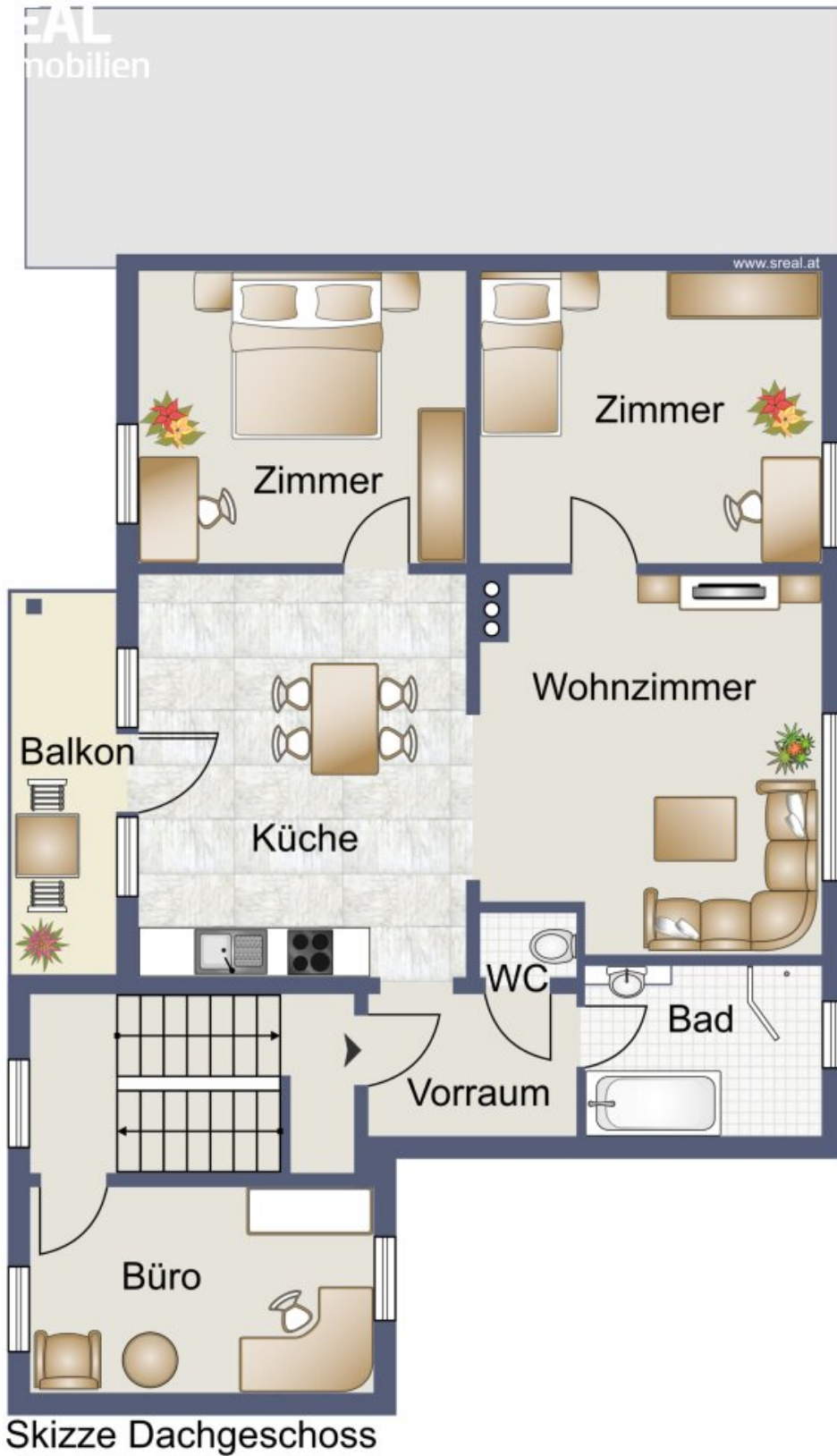


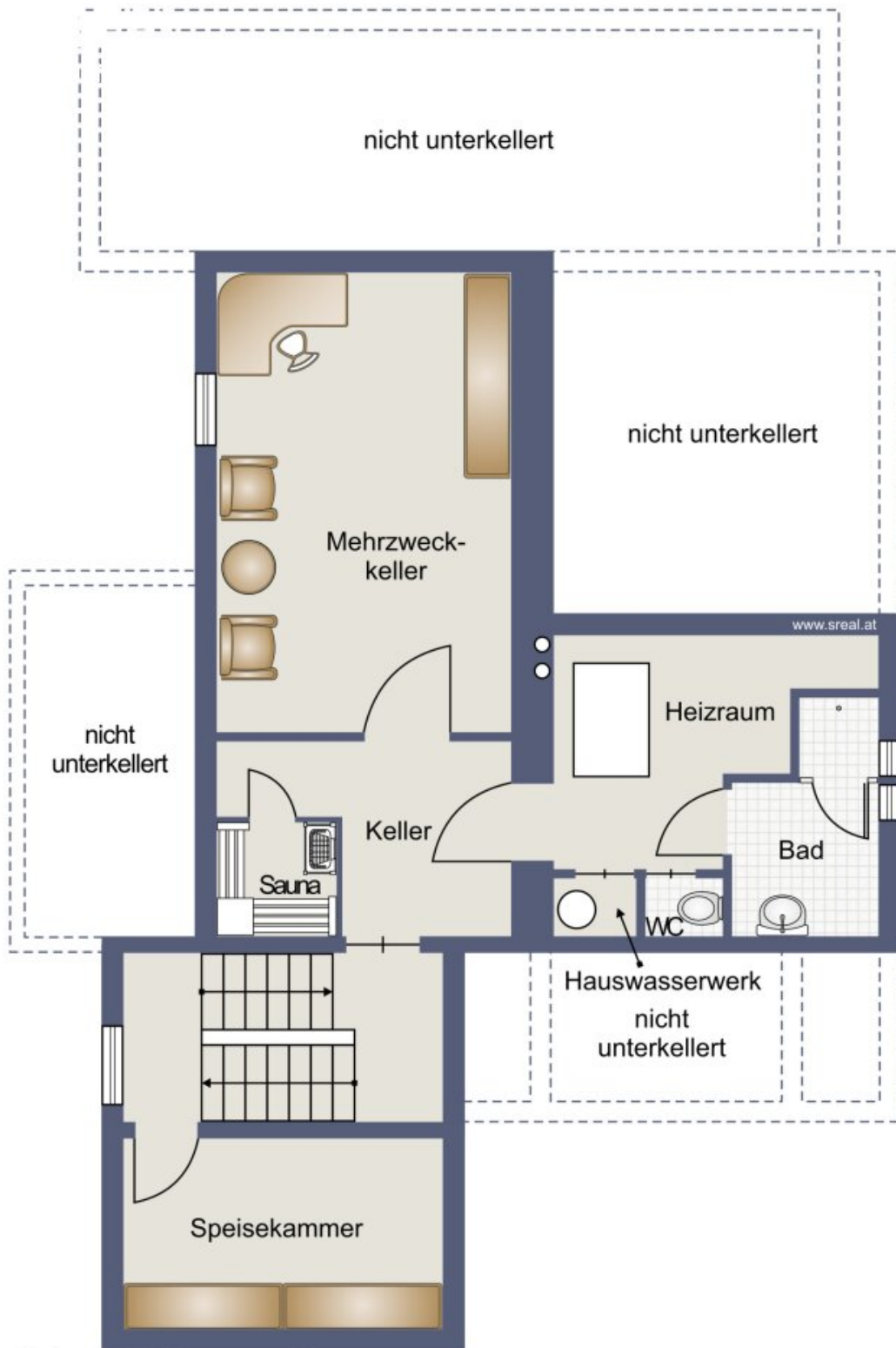












Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte familienfreundliche Eigenheim im Ortsteil Essling - 1220 Wien, vereint moderne Eleganz mit hohem Wohnkomfort. Die großzügige Raumaufteilung, der private beheizbare Pool mit Gegenstromanlage und der wunderschön angelegte Garten gibt dem Anwesen eine besondere Note und machen es zu einer echten Wohlfühloase.

### Wohnfläche:

7 helle, großzügige Zimmer

Besonderheiten:

privater Swimmingpool & traumhafter Garten - perfekte Kombination für Entspannung und Genuss

Eine Sauna darf natürlich auch nicht fehlen.

### Extra:

eigener Brunnen - keine Kosten für Poolbetrieb und Gartenbewässerung

Baujahr 1972 - Zubau + Aufstockung 1984

Renovierung:

2006 renoviert - 2019 hochwertig modernisiert - verfügbar nach Vereinbarung

### Lage:

Ruhige und grüne Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und schnelle Anbindung ins Stadtzentrum (Bushaltestelle mit Direktanbindung zur U2 - 150m entfernt). Diese Immobilie ist ideal als Mehr - Generationen / Familienhaus oder für anspruchsvolle Käufer, die stilvolles Wohnen mit praktischen Vorteilen verbinden möchten.

Kontaktieren Sie uns jetzt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause wartet.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Angaben zur Person (Name, Tel., E-Mail) und Anschrift bearbeiten können.**

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127572?accessKey=6808>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.