

**EINFAMILIENHAUS IN RUHELAGE | Ziegelhaus |  
großzügig, hell & hochwertig ausgestattet | mit Garten &  
Stellplatz**



**Objektnummer: 439**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

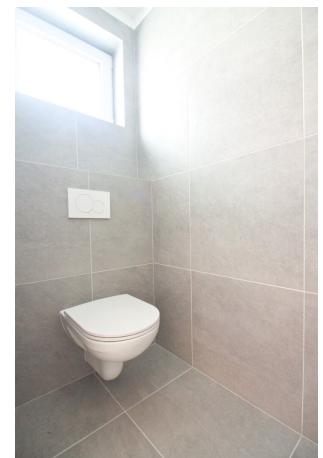
Adresse	Telephonweg 352
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	168,00 m <sup>2</sup>
Keller:	57,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

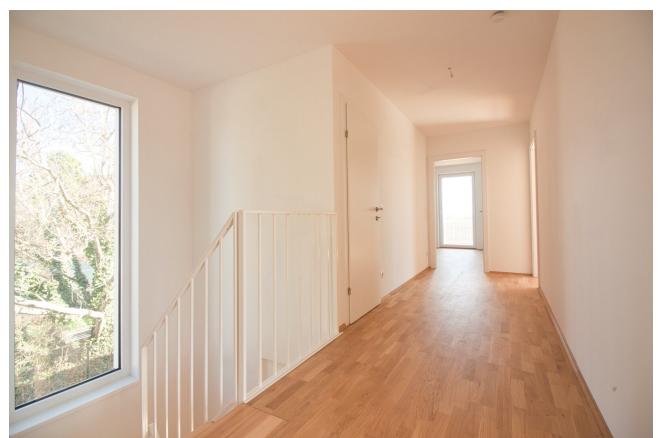
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

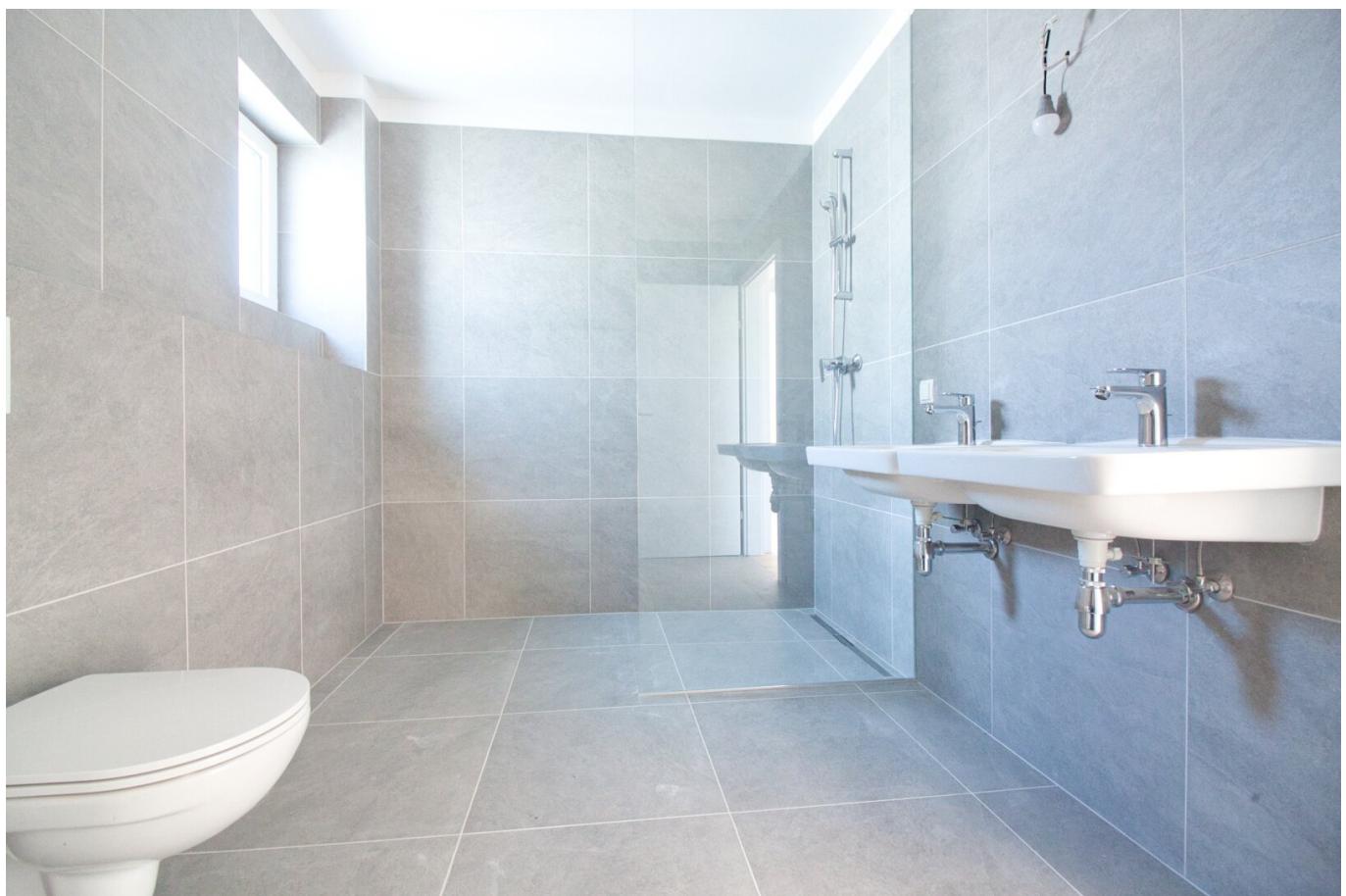


**Mag. (FH) Markus Verner**











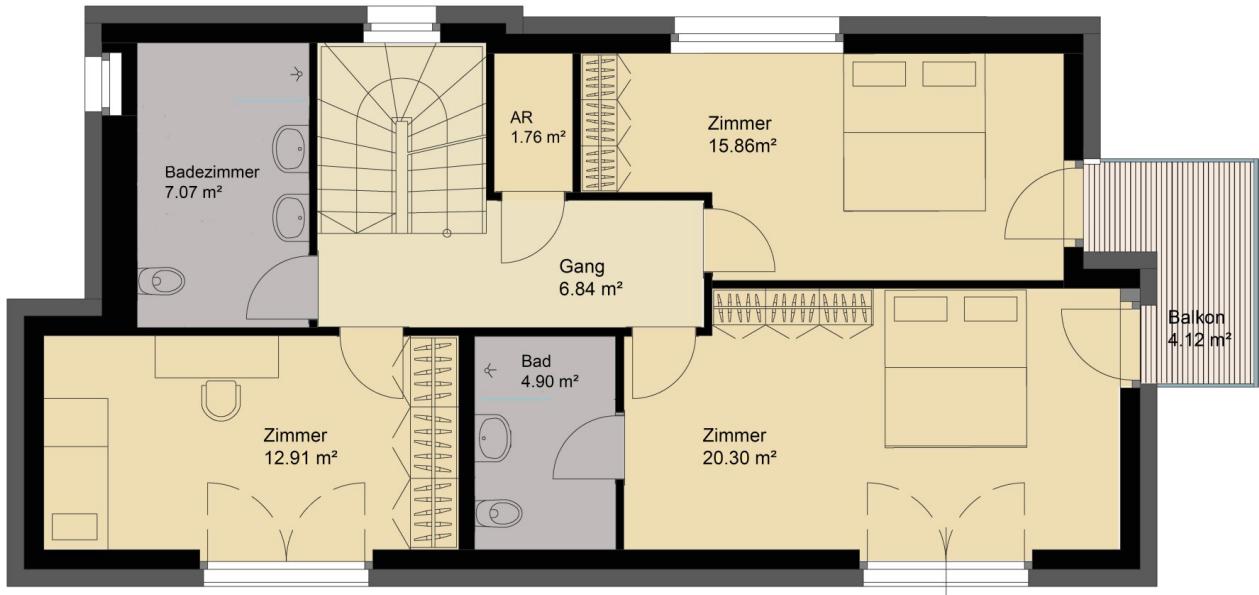




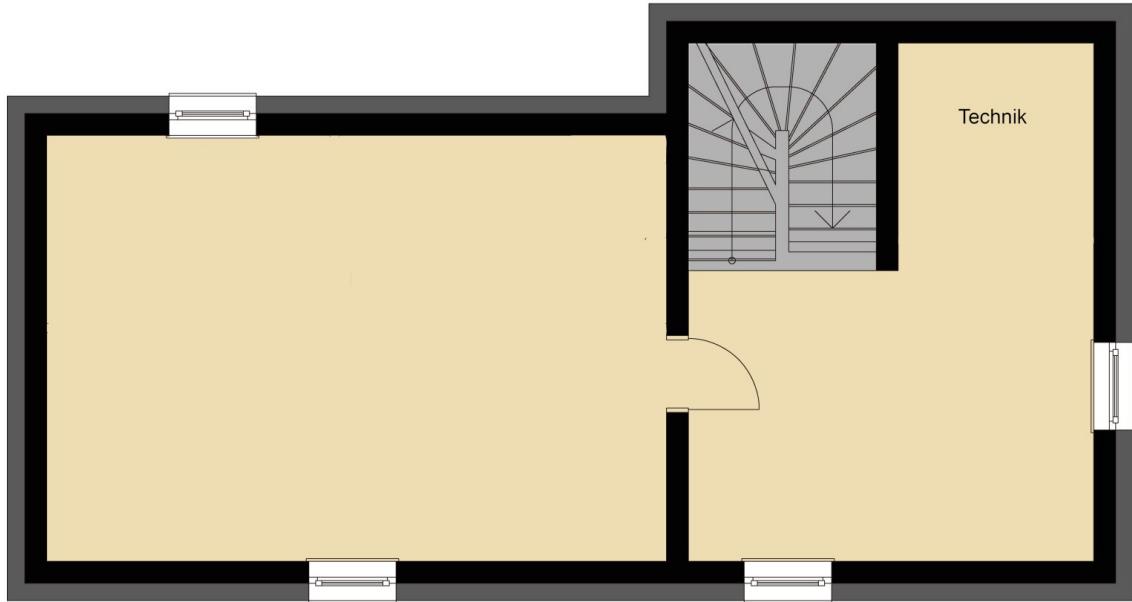








Haus 2  
OG



Haus 1  
KG

# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:**

**Modernes Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit sonnigem Garten und viel Wohnkomfort im 22. Bezirk von Wien**

## **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... im gefragten 22. Wiener Gemeindebezirk! Hier erwartet Sie ein hochwertiges Neubau-Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise. Sorgfältig geplant, modern ausgestattet und in ruhiger Lage gelegen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

## **FACTBOX**

- Ziegelmassivhaus
- ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, KG)
- große, helle Wohnküche
- separates WC im EG
- 1 Zimmer im EG
- 3 weitere Zimmer im OG
- 2 Badezimmer im OG
- Abstellraum

- Terrasse
- attraktiver Garten
- Autoabstellplatz mit E-Anschluss
- Keller mit 2 großen Räumen

## ÜBER DAS HAUS

Dieses Einfamilienhaus aus **Ziegelmassivbauweise** befindet sich in **ruhiger Lage** am Telefonweg. Auf drei Ebenen (EG, OG und KG) bietet es **viel Platz** für die ganze Familie. Highlight ist der großzügige, gut nutzbare **Garten**, der für Erholung und Freizeitgestaltung ideal ist.

Hochwertige **Parkettböden**, **Fußbodenheizung** auf allen Ebenen (Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe) und **Lärchenholz-Beläge** auf Balkon und Terrasse sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

### • ERDGESCHOSS:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen offenen **Vorraum**. Gleich linker Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken, rechts ein ca. **11 m<sup>2</sup> großes Zimmer** mit Blick ins Grüne. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** (ca. 36 m<sup>2</sup>) bietet reichlich Platz für eine großzügige Küche und ein einladendes Wohnzimmer. Zwei Fixverglasungen und eine Schiebetüre lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Innere mit dem Außenbereich. Von hier aus geht es auf die ca. **25 m<sup>2</sup> große Terrasse** und weiter in den rund **168 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Garten** – perfekt zum Entspannen oder Garteln.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein privater **Autoabstellplatz mit E-Anschluss**.

- **1. STOCK:**

Eine **Stiege** führt in den 1. Stock, wo **drei gut geschnittene Zimmer** (ca. 13, 16 und 20 m<sup>2</sup>) auf Sie warten. Das Geschoss punktet zudem mit zwei modernen Bädern: einem **großzügigen Familienbad** mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelwaschtisch sowie einem en suite Bad beim größten Schlafzimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zu einem gemütlichen **Balkon**. Ein praktischer **Abstellraum** rundet das Angebot im Obergeschoss ab.

- **KELLERGESCHOß:**

Das Untergeschoß umfasst zwei großzügige Lagerräume inkl. Technik-/Heizraum und überzeugt mit einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,5 m.

Ein weiteres Haus ist im vorderen Bereich des Grundstücks ebenfalls zu haben. Mit dem Kauf erwerben sie Wohnungseigentum am jeweiligen Haus und dessen Grundstücksanteil.

## ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Dieses schöne Objekt liegt im **beliebten 22. Bezirk**, in Essling, unweit der Breitenleer Straße.

Trotz der angenehmen Ruhelage genießen Sie eine gute Infrastruktur. In nur 8 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Auffahrt zur **S2** (Wiener Nordrand Schnellstraße) die Sie in Windeseile zur Wiener Tangente und so in die **Wiener City** bringt. Das Einkaufszentrum "City Gate" liegt nur 15 Fahrminuten entfernt.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustür möglich. In einem engen Radius um das Objekt befinden sich herrliche Naherholungsgebiete. Die **Wiener Donauinsel** erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer Viertelstunde, und auch das **Naturschutzgebiet Lobau** liegt ganz in der Nähe. Vor der eigenen Haustür lässt es sich ebenfalls herrlich die Seele baumeln lassen. Direkt an das Grundstück grenzt unbebautes Grünland. Feldwege laden zu Radausfahrten und Spaziergängen ein.

Auch **öffentlich** sind Sie gut angebunden. Nur eine Gehminute entfernt befindet sich die

Station der **Buslinie 89A**, dieser bringt Sie in nur 15 Minuten zur U2-Station "Seestadt".

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## **INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.700m  
Apotheke <4.225m  
Klinik <4.400m  
Krankenhaus <6.925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <3.750m  
Universität <4.475m  
Höhere Schule <4.575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.725m  
Bäckerei <2.975m  
Einkaufszentrum <5.650m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.200m  
Post <4.475m  
Polizei <4.625m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <3.650m  
Bahnhof <3.625m  
Straßenbahn <3.650m  
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap