

**MODERNES EINFAMILIENHAUS | Ziegelmassivbauweise |  
viel Platz, lichtdurchflutet & optimale Raumaufteilung |  
inkl. Stellplatz**



**Objektnummer: 392**

**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:	130,00 m <sup>2</sup>
Keller:	56,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

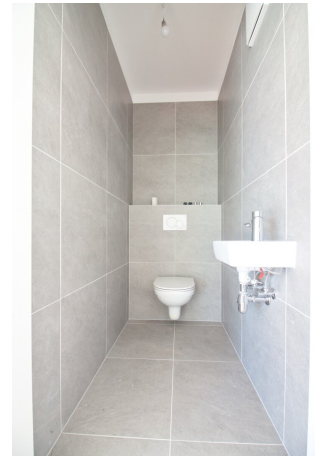
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



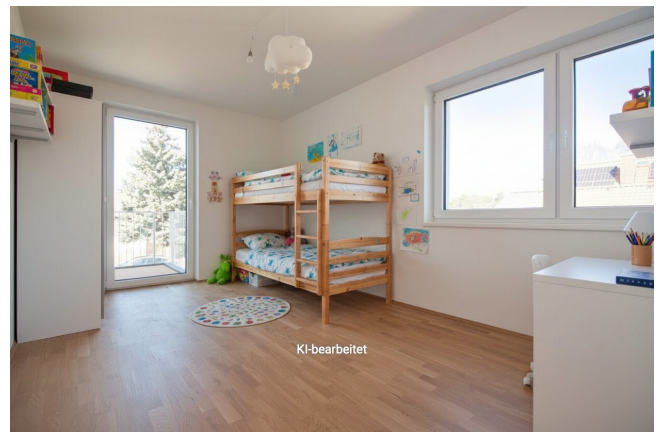
Mag. (FH) Markus Verner

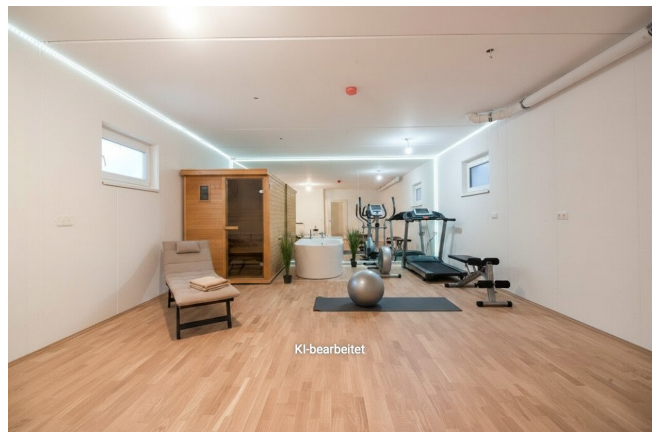










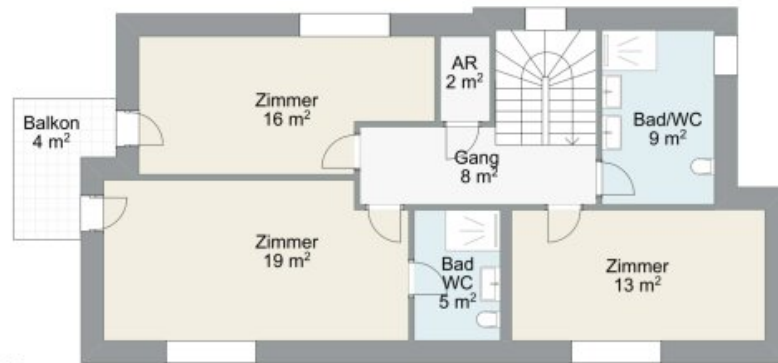




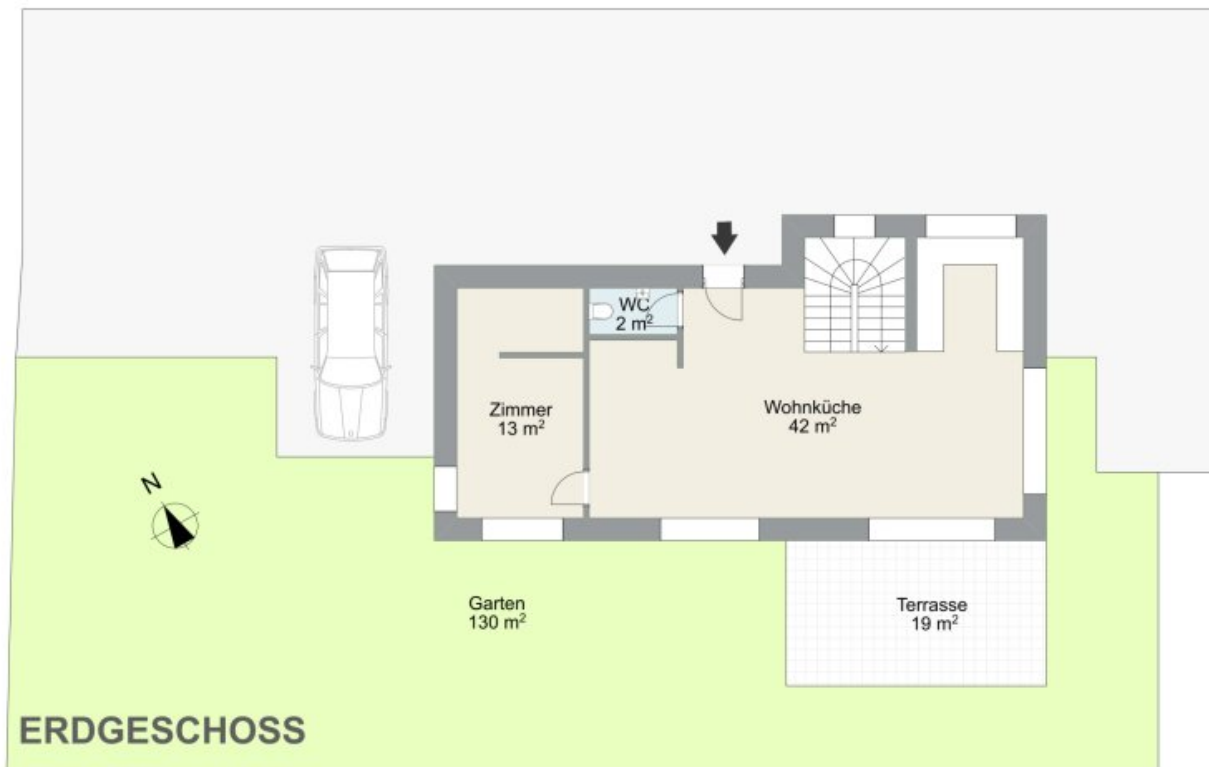






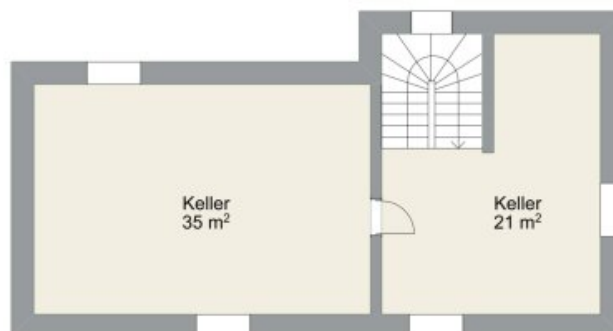


## OBERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS

Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



## KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

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

**Ruhiges Einfamilien-Ziegelhaus mit herrlichem Garten und viel Platz im 22. Wiener Gemeindebezirk**

### **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk und einem wunderschönen Neubau in Ziegelmassivbauweise, mit viel Liebe zum Detail geplant, modern und ruhig gelegen.

### **FACTBOX**

- Ziegelmassivhaus
- ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, KG)
- große, helle Wohnküche
- separates WC im EG
- 1 Zimmer mit Schrankraum 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 **Ziegel-Einfamilienhaus** liegt in angenehmer **Ruhelage** am Telephonweg. Es Haus bietet viel Platz auf **3 Ebenen** (EG, OG & KG) und verfügt über einen schönen, großen und gut geschnittenen **Garten**.

Das Haus ist mit Parkettböden ausgestattet und hat eine **Fußbodenheizung** (in allen 3 Etagen) mit Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Balkon- und Terrassenböden sind in Lärchenholz ausgeführt.

- **ERDGESCHOSS:**

Durch die Eingangstüre gelangt man in einen offenen **Vorraum**. Rechter Hand ist eine **separate Toilette** mit Handwaschbecken situiert. Dahinter befindet sich ein ca. **13 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer** mit anschließender Garderobe. Geradeaus geht es in den sehr großzügigen und hellen **Wohnbereich**. Dieser ist mit 42 m<sup>2</sup> optimal geschnitten. Er verfügt im hinteren Bereich über Platz für eine optisch etwas abgetrennte U-förmige **Küche**. Zwei Schiebetüren sorgen für viel Helligkeit, für ein lichtdurchflutetes Wohnen im Einklang mit der Natur. Sie führen auf die ca. **19 m<sup>2</sup> große Terrasse** und öffnen den Wohnraum hin zum wunderschönen ca. **130 m<sup>2</sup> großen Garten**. Dieser ist sehr gut geschnitten und bietet genug Platz um sich und seinen **grünen Daumen** auszutoben & die herrliche Ruhelage zu genießen.

Praktisch ist auch der neben dem Haus liegende private **Autostellplatz mit E-Anschluss**.

- **1. STOCK:**

Neben der Eingangstüre führt eine **Stiege** in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet **drei gut geschnittene Zimmer** (ca. 13, 16 und 19 m<sup>2</sup>) und ein großzügiges **Badezimmer mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelwaschtisch** sowie ein zum größten Zimmer zugehöriges **Bath en suite** mit bodenebener Dusche, WC und Waschtisch. Zwei Zimmer genießen außerdem den Zugang zu einem gemütlichen **Balkon**. Ein praktischer **Abstellraum** komplettiert das Raumangebot im oberen Stockwerk.

- **KELLERGECHOSS:**

Das Kellergeschoss besteht aus zwei **großen Lagerräumen** inkl. **Technik-/Heizraum** und verfügt über 2,5 m Raumhöhe.

Ein weiteres Haus ist im hinteren 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 Haustüre 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 Haustüre 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