

Potentialreiche Doppelhaushälfte in Wien!



Außenansicht - Terrasse

Objektnummer: 6547/4120

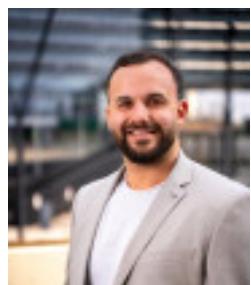
Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	158,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

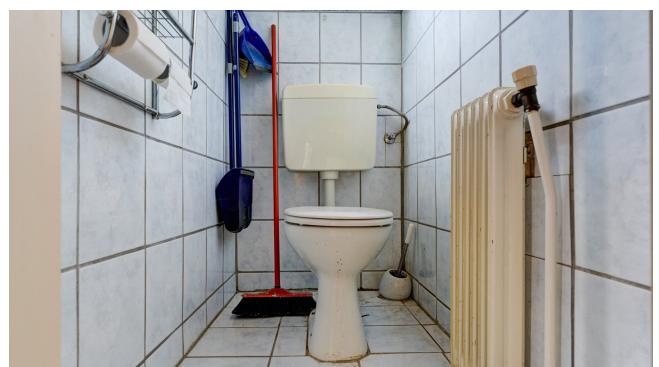


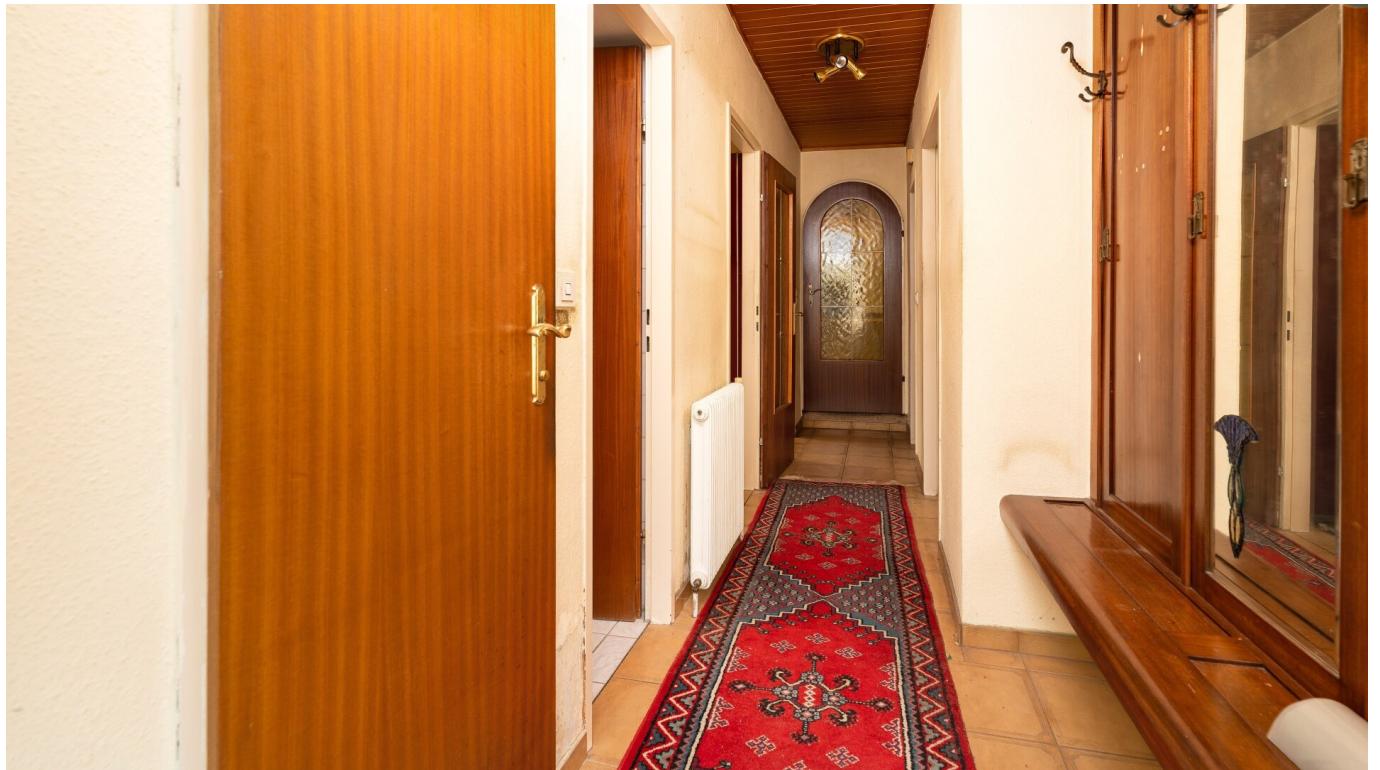
Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

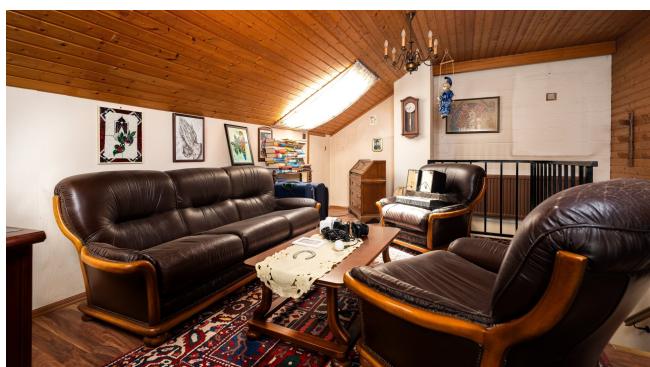
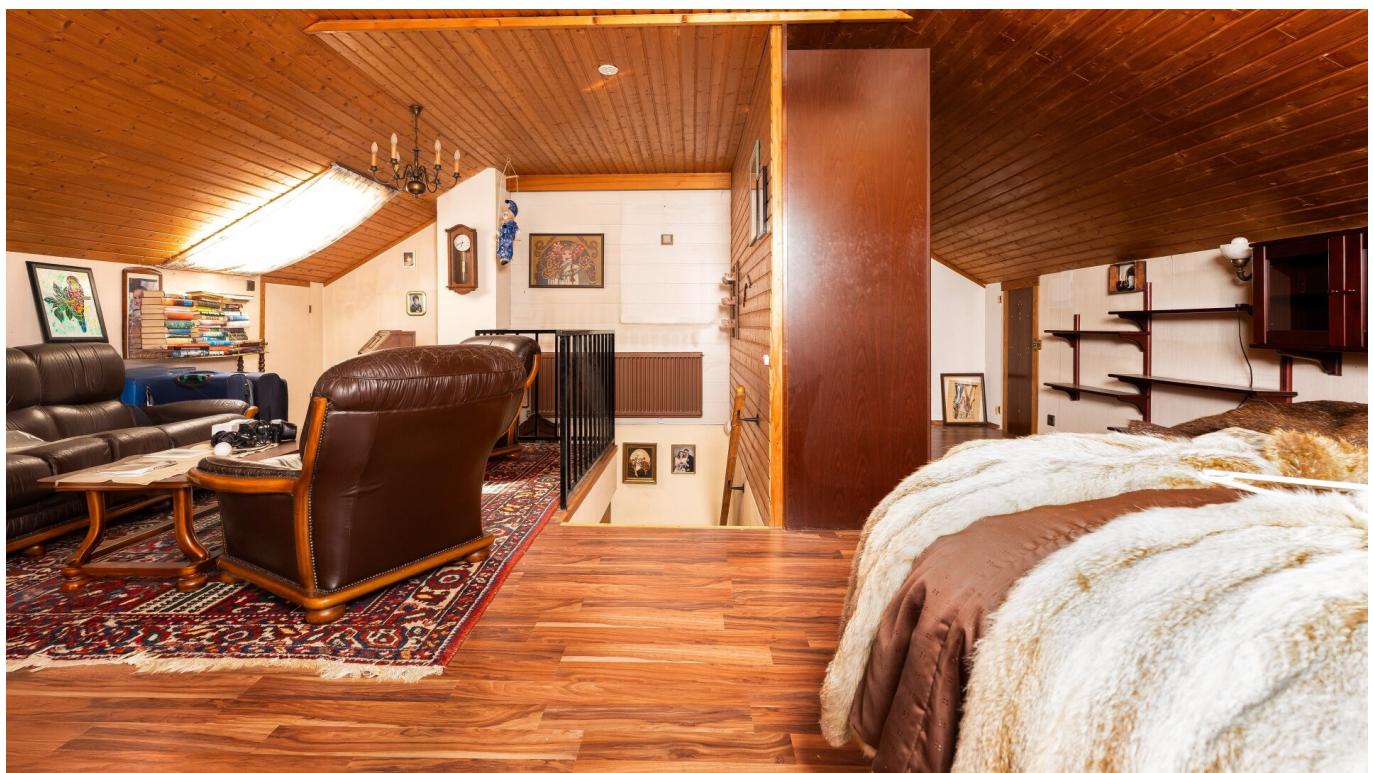


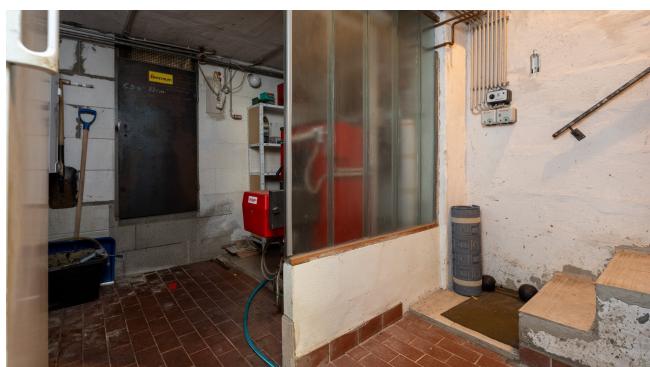












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses Einfamilienhaus** steht auf einem rund **230m²** großen **Grundstück mit Wohnungseigentum!**
- Massivbauweise, Baujahr ca. 1976
- **Erdgeschoß mit rund 55m²** - Badezimmer mit Wanne, getrenntes WC, Küche, Kabinett, Wohn.-Essbereich
- **Dachgeschoss** - "Schlafzimmer" rund 30m²
- **halbunterkellert mit rund 27m²**
- **sanierungsbedürftig**

Die ausführliche Beschreibung:

Diese im Jahr 1976 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in **ruhiger Wohnlage mitten in Essling!**

Es bietet drei **Zimmern** – durch den Vorräum gelangen Sie in die Küche mit rund 5,8m², ein Badezimmer mit Wanne sowie ein davon getrenntes WC. Weiteres befindet sich ein Wohn.-Essbereich mit rund 29m² und ein Kabinett mit rund 9m².

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein großes Zimmer mit rund 30m². (Ab 1,5m Höhe - Schätzung da keine Pläne aufliegen)

Die **Beheizung** erfolgt über einen Ölheizung und die Warmwasseraufbereitung über Strom!

Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

- **Volksschule Wagramer Straße**
- **Gymnasium Theodor-Kramer-Straße**
- **Kindergärten und Horte in unmittelbarer Umgebung**
- **Vienna Business School Donaustadt (Höhere Schule)**

Gesundheitsversorgung

- **Hausärzte, Kinderärzte und Facharztzentren im Umfeld**
- **Apotheken** (z. B. Kagraner Apotheke, Apotheke Donaufeld)
- **Krankenhaus SMZ Ost – Donauspital** ca. 10 Min. mit dem Auto entfernt

Einkaufsmöglichkeiten

- **Donau Zentrum** (größtes Einkaufszentrum Wiens – ca. 15 Min. entfernt)
- **BILLA, HOFER, SPAR, PENNY** im Umkreis von wenigen Geh- oder Fahrminuten
- **Bäckereien, Friseur, Drogeriemärkte, Banken und Postfilialen** im Nahbereich

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn

- **U1 Station Kagran oder Kagraner Platz**
? Direktverbindung ins Stadtzentrum (Stephansplatz in ca. 15–20 Min.)

Straßenbahn

- **Linie 25** – Richtung Floridsdorf oder Aspern

? Anschluss an U6 und Schnellbahn

Buslinien

- **Bus 22A, 27A, 94A, 93A, 26A**

? Verbindung zu U1, S-Bahn, Gewerbeparks und weiteren Bezirken

Schnellbahn

- **S80 über Station Erzherzog-Karl-Straße (nahegelegene Alternative)**

? Verbindung nach Meidling und Hauptbahnhof

Individualverkehr

- **Anbindung über Wagramer Straße und Donauuferautobahn (A22)**
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt in ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Rasche Verbindung Richtung **Flughafen Schwechat** über S2/A4

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap