

## Potentialreiche Doppelhaushälfte in Wien!



Außenansicht - Terrasse

**Objektnummer: 6547/4120**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,31
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 **230m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Wohnungseigentum!**
- Massivbauweise, Baujahr ca. 1976
- **Erdgeschoß mit rund 55m<sup>2</sup>** - Badezimmer mit Wanne, getrenntes WC, Küche, Kabinett, Wohn.-Essbereich
- **Dachgeschoss** - "Schlafzimmer" rund 30m<sup>2</sup>
- **halbunterkellert mit rund 27m<sup>2</sup>**
- **sanierungsbedürftig**

## Die ausführliche Beschreibung:

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

Es bietet drei **Zimmern** – durch den Vorraum gelangen Sie in die Küche mit rund 5,8m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit Wanne sowie ein davon getrenntes WC. Weiteres befindet sich ein Wohn.-Essbereich mit rund 29m<sup>2</sup> und ein Kabinett mit rund 9m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein großes Zimmer mit rund 30m<sup>2</sup>. (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 Donauefeld)
- **Krankenhaus SMZ Ost – Donauepital** 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, Fleischereien, 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