

22., Natur in Wien - Exklusives Haus in unmittelbarer Lobaunähe mit guter Raumaufteilung



Objektnummer: 960/73478
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

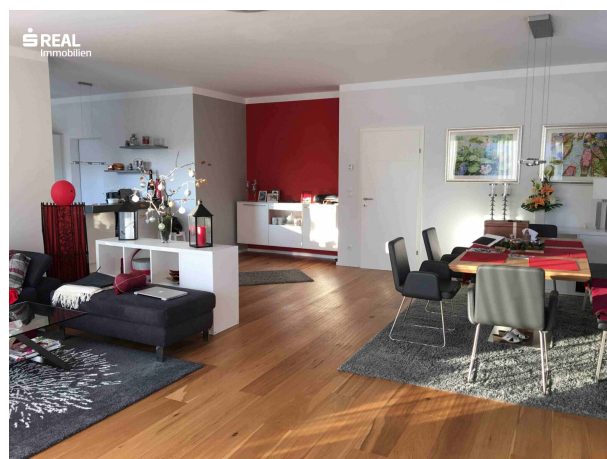
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

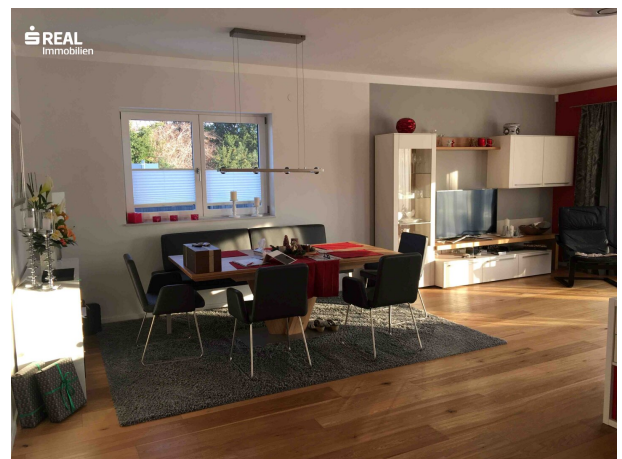
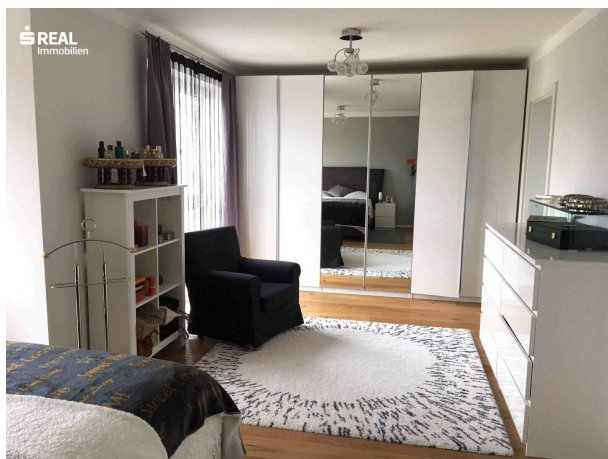
Ihr Ansprechpartner

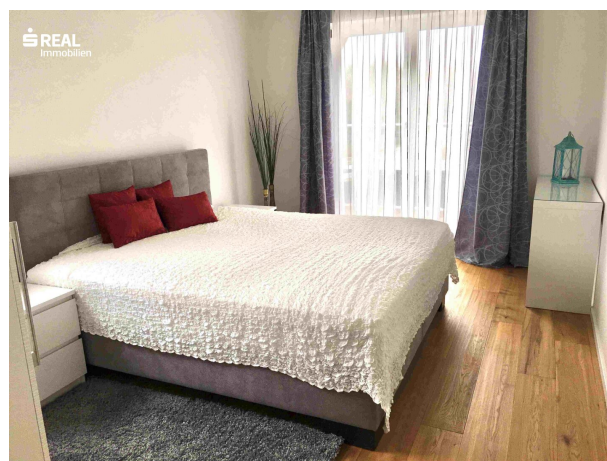


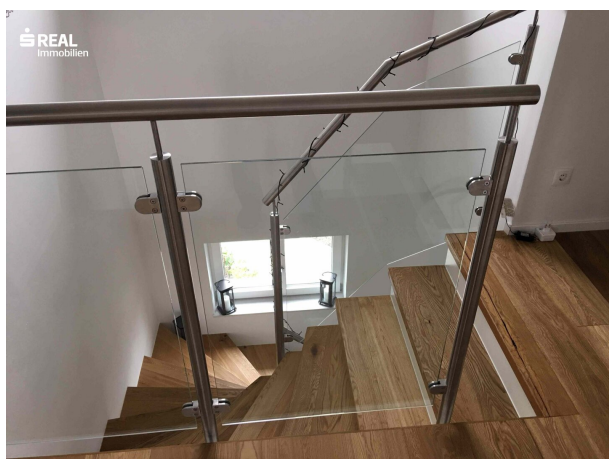
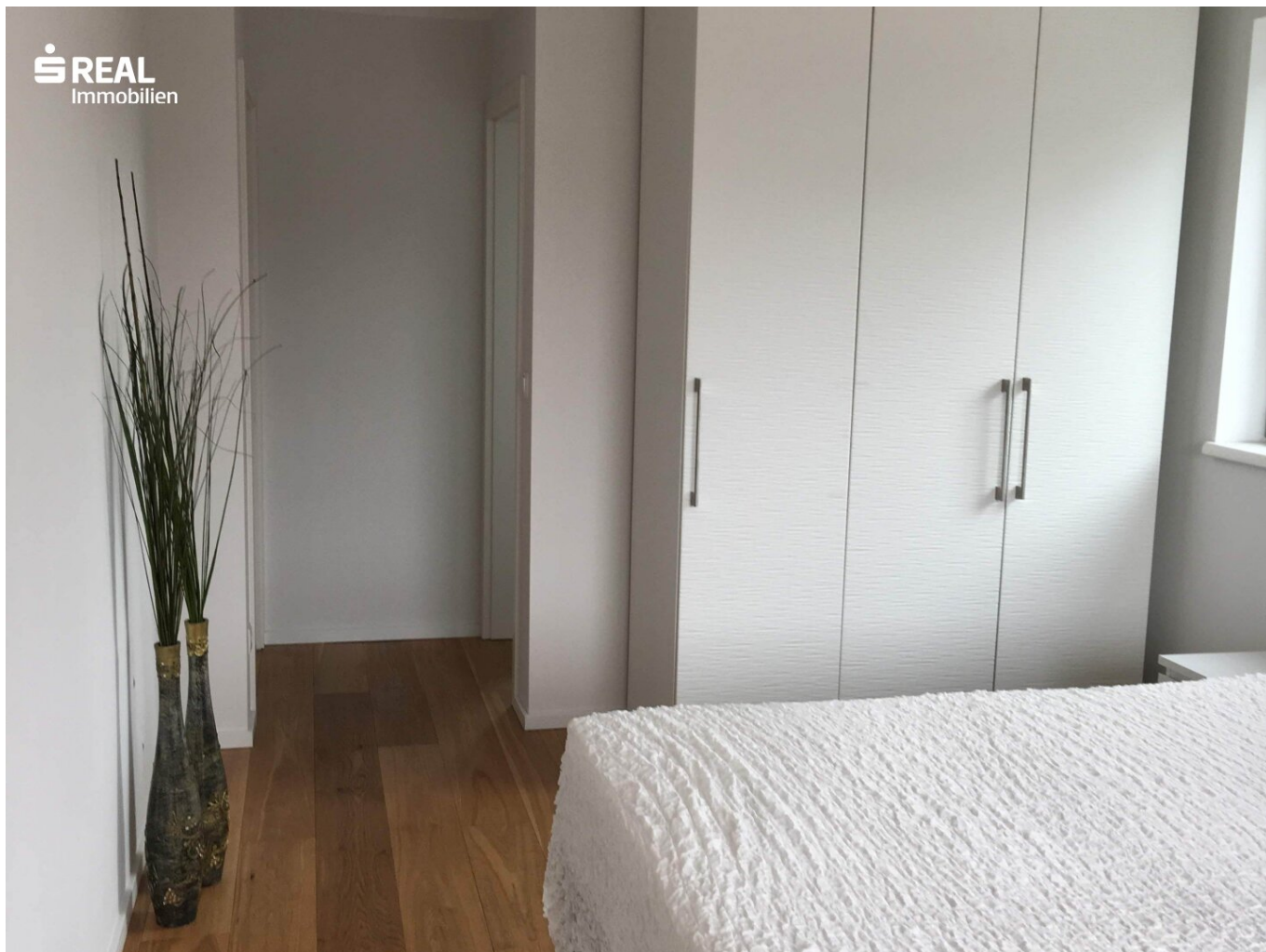
Susanne Schuster-Aßmann

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling















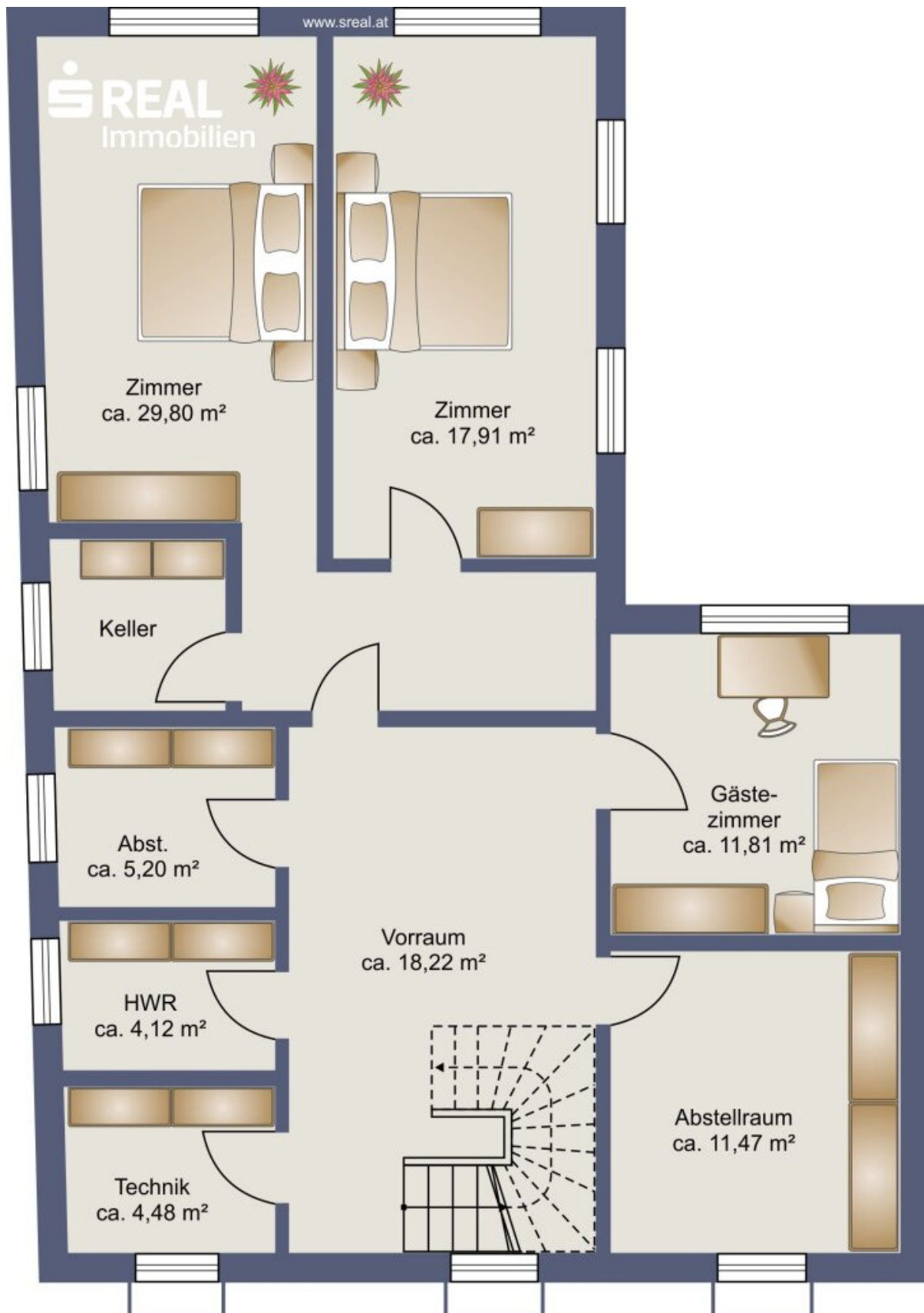




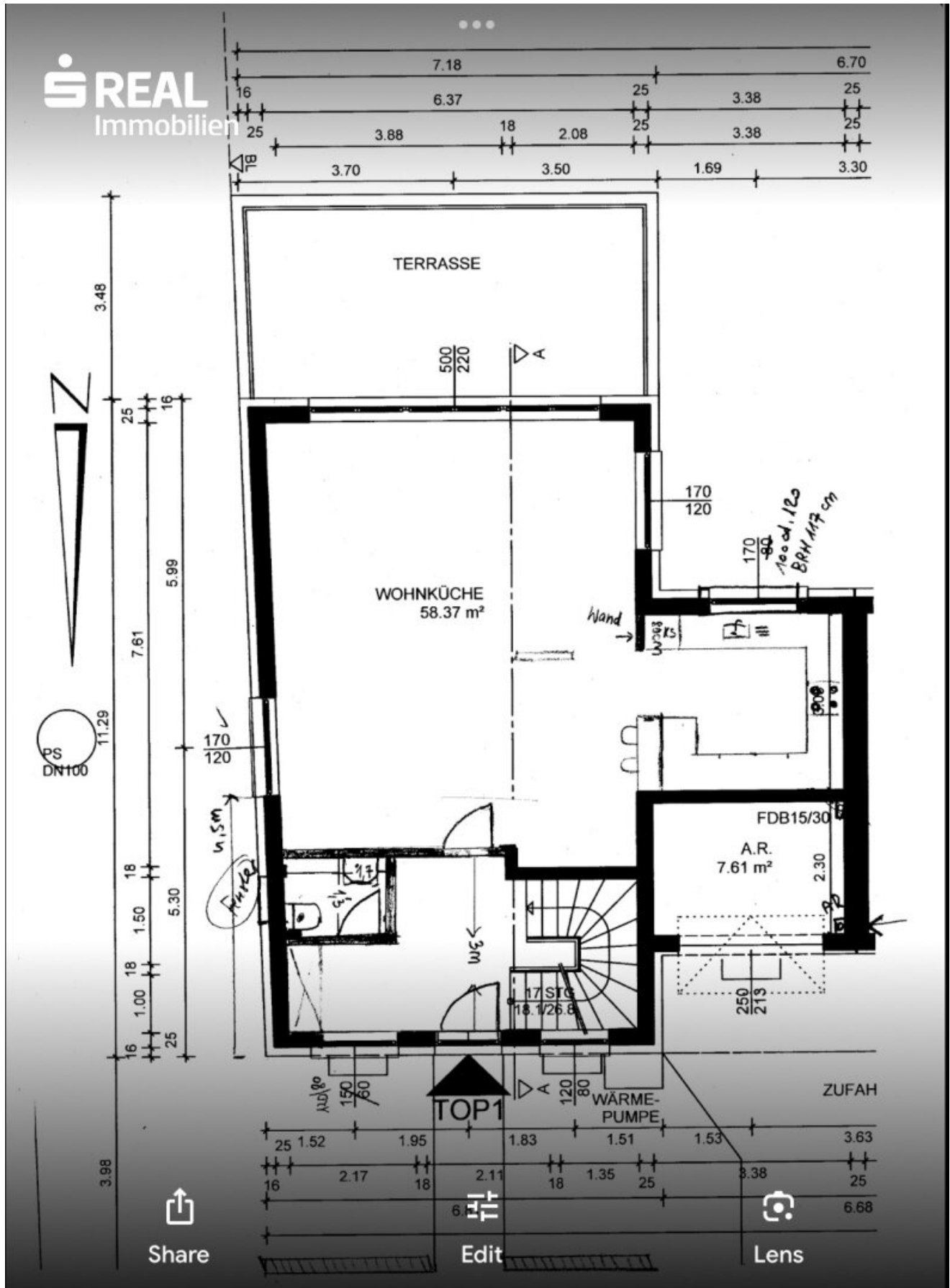
Skizze Erdgeschoss



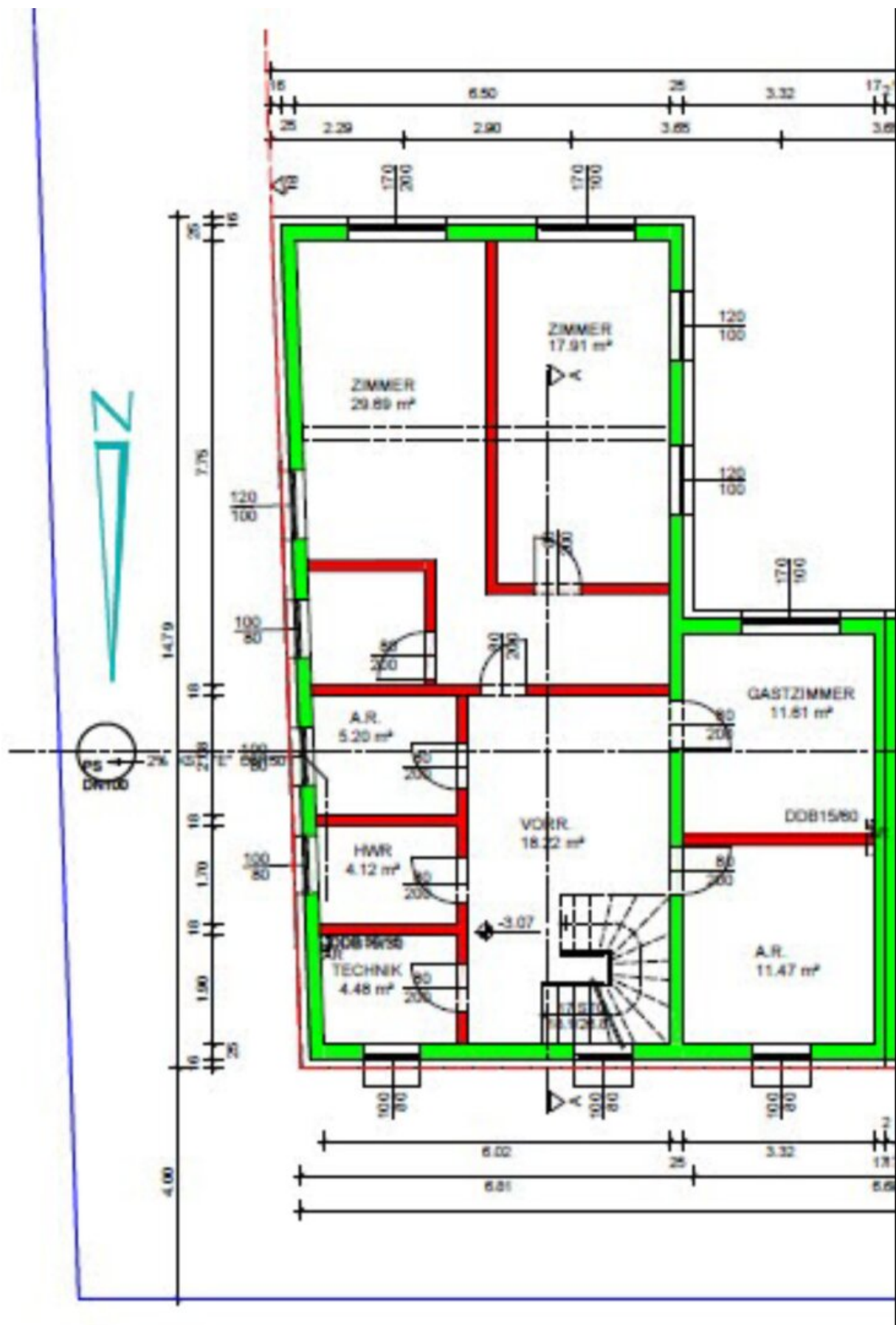
Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss







Objektbeschreibung

Gepflegtes Reihenhaus in absoluter Ruhelage

nur ca. 200 Meter von der Lobau entfernt - einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens - im grünen Ortsteil Essling im 22. Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Infrastruktur. Reitställe, ein Biobauer mit Ab-Hof-Verkauf sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Wiener Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

Das im Jahr 2015 in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtete Eckreihenhaus (eines von nur 3 Häusern) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf 3 Ebenen mit insgesamt

ca. 230 m² Nutzfläche. Die 6 lichtdurchfluteten Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Einrichtung/Möblierung: Küche, Bäder ansonsten unmöbliert.

Untergeschoß / Gartenebene (ca. 100 m²):

- * Drei helle Zimmer mit großen Fenstern und Gartenzugang
- * Badezimmer mit Dusche und WC
- * Diverse praktische Keller- und Abstellräume im hinteren Bereich
- * Fußbodenheizung in allen Räumen

Erdgeschoss

- * geräumiges Vorzimmer mit genug Platz für Garderobe
- * Gäste WC mit Fenster
- * Stiegenhaus
- * Offener Wohn-Essbereich (57 m²) mit moderner, hochwertiger Einbauküche

- * Raumhöhe von 2,75 m - luftiges, großzügiges Raumgefühl
- * Zugang zur südseitigen Terrasse mit elektrischer Markise
- * Granitstufen führen in den gepflegten Garten mit Gartenhütte
- * Abstellraum (7 m²)

Obergeschoss:

- * Zwei großzügige Schlafzimmer - beide mit en-suite Badezimmern (jeweils mit Fenster, Dusche & WC)
- * Zugang zum südseitigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne

Ausstattung & Highlights

- * Ziegel-Massivbauweise für optimales Raumklima
- * Luftwärmepumpe für effiziente, kostensparende Heizung
- * Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Keller
- * 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung)
- * Hochwertige geölte und handgehobelte Parkettböden, Feinsteinzeug in allen Bädern und im Gäste-WC
- * Drei moderne Badezimmer, insgesamt 4 WCs, alle Nassräume mit Fenster
- * Alarmanlage mit Bewegungsmeldern
- * Satelliten- und Kabel-TV-Vorbereitung
- * Zwei PKW-Abstellplätze am Grundstück mit elektrischem Schiebetor
- * Kein Sanierungsbedarf - sofort bezugsfertig

* Grundfläche: ca. 360 m²

* Gartenfläche: ca. 200 m²

* Kellerfläche: ca. 100 m²

* Wohn/Nutzfläche: 230 m²

Zur Lage:

Dieses charmante Reihenhaus im 22. Bezirk von Wien vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Die südliche Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima. In unmittelbarer Nähe finden sich Schulen, Kindergärten und die Universität, ideal für Familien und Studierende. Genießen Sie die naturnahe Lage nahe der Lobau und Aspern, während Sie dank guter Anbindung an den Bus schnell ins Stadtzentrum gelangen. Ein perfekter Ort für Ihr neues Zuhause!

Region: Lobau, Aspern, Essling

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m



Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

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.