

**Exklusives, schlüsselfertiges Reihenhaus nahe der  
Seestadt Aspern – sofort beziehbar! - Haus 6**



**Objektnummer: 199397036**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	72,69 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	46,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

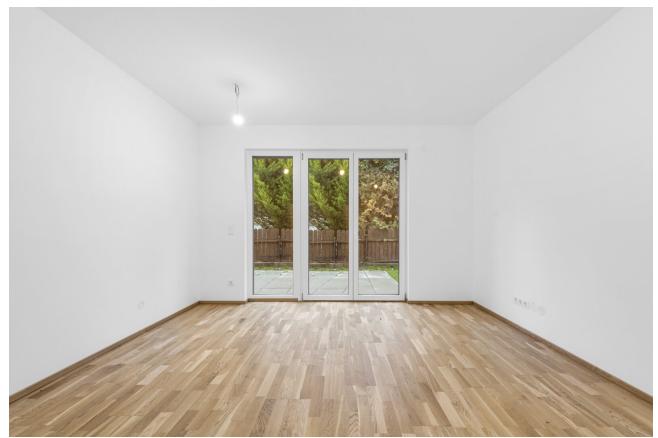
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

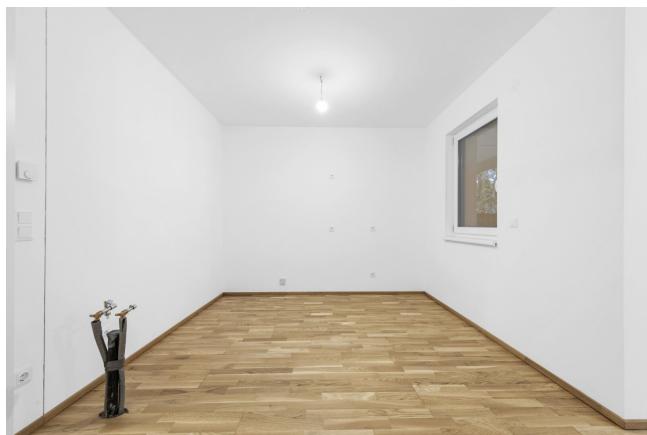
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge





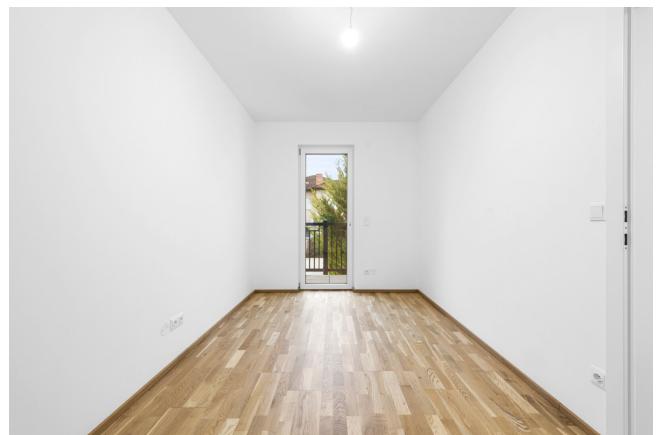
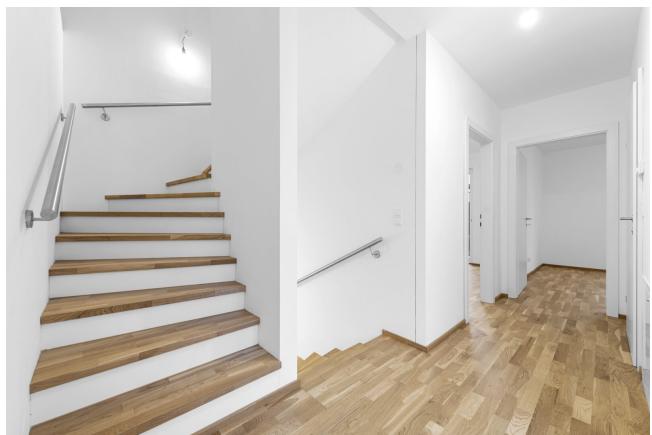








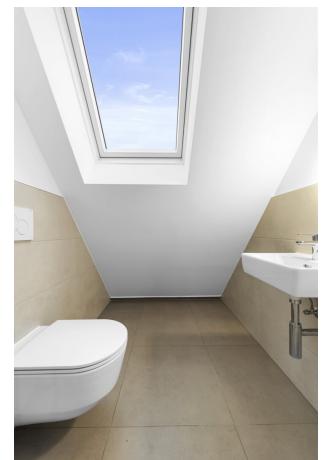


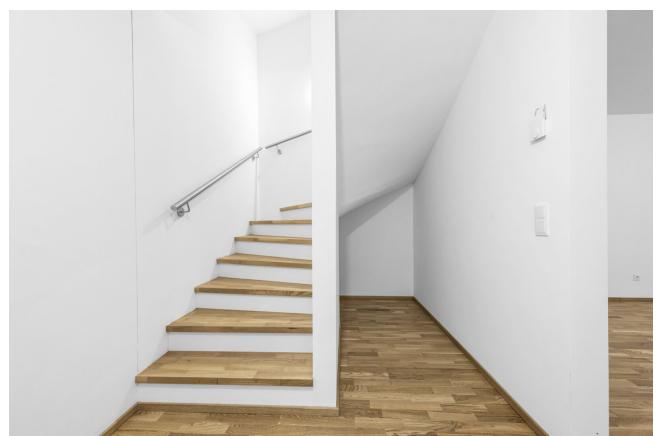
















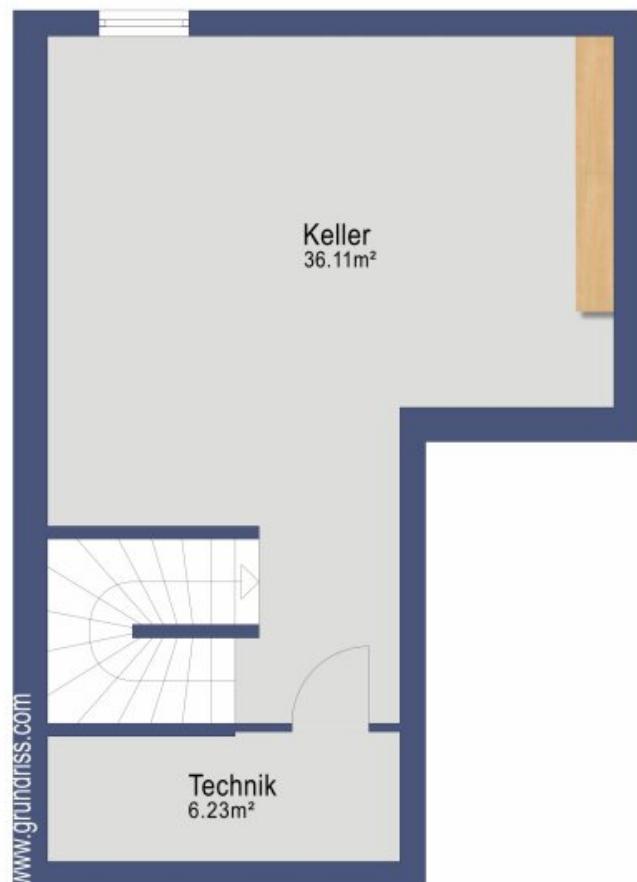
0 1 2 3 4 5m



0 1 2 3 4 5m



0 1 2 3 4 5m



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **hochwertig ausgestattetes, schlüsselfertiges Reihenhaus**, das **modernes Wohnen** mit einem **großzügigen Raumangebot** vereint. Ideal für **Familien, Paare** oder alle, die **Komfort** und **Qualität** schätzen. Die **ruhige Lage** in der Esslinger Wohnstraße bietet Erholung im Grünen, während die **Seestadt Aspern** nur wenige Minuten entfernt liegt.

## Highlights

- Wohnfläche: 112,49 m<sup>2</sup> (EG, OG + DG)
- Freiflächen ca. 46,02 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: ca. 158,51 m<sup>2</sup> (KG, EG, OG + DG)
- Studio im Dachgeschoss – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Feinsteinzeug, großzügigen Fensterflächen mit elektrischem Sonnenschutz, Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Sofort verfügbar – Erstbezug

## Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß

- Vorraum
- WC
- Wohnküche (ca. 26,12 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 8,75 m<sup>2</sup>)
- Garten (ca. 68,1 m<sup>2</sup>)

## Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer 1 (ca. 10,57 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 11,01 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 (ca. 13,08 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit WC, Badewanne und Doppelwaschtisch
- 2 Balkone (ca. 6,20 m<sup>2</sup> und 2,92 m<sup>2</sup>)

## Dachgeschoss

- Großes Studio (ca. 23,72 m<sup>2</sup>)

- separates WC mit Handwaschbecken

## Keller

- Großer Kellerraum (ca. 36,11 m<sup>2</sup>)
- Technikraum (ca. 6,23 m<sup>2</sup>)

## **Virtueller Rundgang:**

<https://my.matterport.com/show/?m=yDxBelN4eF>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

## **Ausstattung & Bauweise**

Das Projekt wurde in **hochwertiger Massivbauweise (MABA-System)** errichtet und überzeugt mit **langlebigen, hochwertigen Materialien**:

- Eiche-Parkettboden und edles Feinsteinzeug
- Sanitärausstattung von Laufen, Armaturen von Hansgrohe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung & Warmwasser über energieeffiziente Luftwärmepumpe

- Hochwertige Balkon- & Terrassenbeläge, moderne Außenanlagen

## **Lage – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung**

Die attraktive Grünlage verbindet ruhige Wohnqualität mit urbaner Infrastruktur. Das neue Wohnensemble liegt im beliebten Stadtteil Essling, nahe der Seestadt Aspern.

## **Infrastruktur & Anbindung**

- U2 Seestadt in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- Bus 99A/99B nur 3 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Aspern Nord in wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Lidl, Pagro) im Umkreis von nur 2 km
- Klinik Donaustadt (SMZ Ost) ca. 10 Minuten per Auto
- Himmelteich nur 250 m entfernt
- Nähe zur Lobau

## **Fazit**

**Hier haben Sie die Chance ein hochwertiges, modernes Reihenhaus zu erwerben, das sofort bezogen werden kann – perfekt für alle, die ein neues, energieeffizientes Zuhause ohne Bauverzögerungen und mit viel Platz suchen.**

Ein nahezu identes Reihenhaus auf der selben Liegenschaft ist ebenfalls noch verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen auch von diesem Objekt weiterführende Unterlagen zu.

Anmerkung: Einige Fotos wurden mit KI bearbeitet. Die auf den Fotos ersichtliche Möblierung im Wohnzimmer ist lediglich ein visueller Einrichtungsvorschlag.

Fotos by © **RealAgency**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap