

**Familienfreundliche Maisonette-Wohnung mit zwei  
Terrassen in Ruhelage | Essling | Nahe Seestadt U2 |  
Himmelteich**



**Objektnummer: 5005**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	599.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643837374

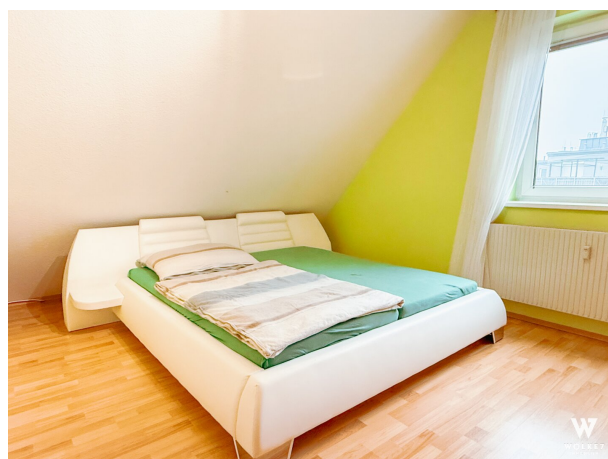
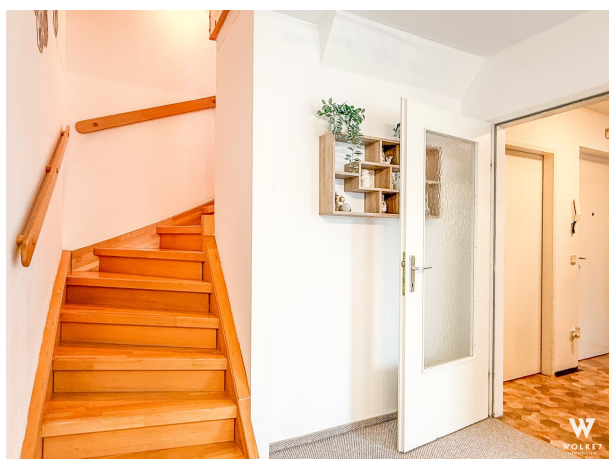




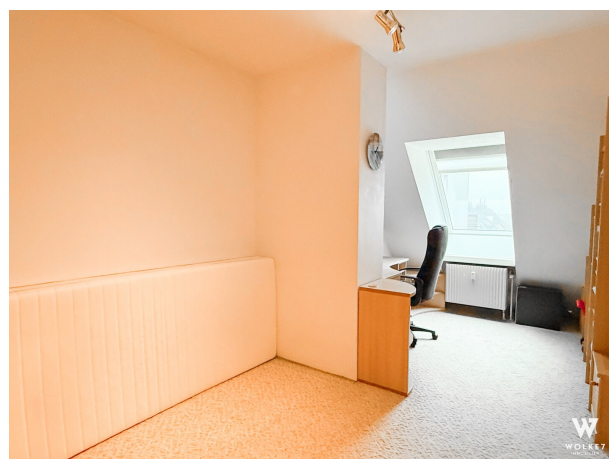




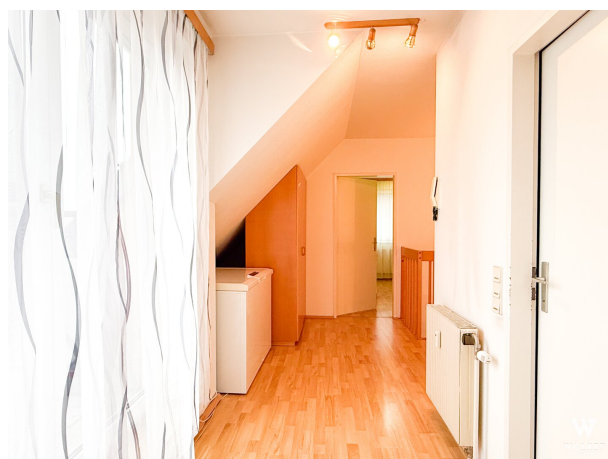


















## Objektbeschreibung

Diese **großzügige Maisonette-Wohnung** vereint **ruhiges Wohnen im Grünen** und eine **durchdachte Raumaufteilung** mit viel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit. **Zwei Terrassen** erweitern den Wohnraum ins Freie, während die weitläufigen **Gemeinschaftsflächen** und **Spielplätze** ein echtes Zuhause-Gefühl schaffen. Hier wohnt man entspannt – mit allem, was man im Alltag braucht, in angenehmer Nähe.

### Key Facts

- Großzügige **Maisonette-Wohnung in Ruhelage**
- **Ca. 128,28 m² Wohnfläche**, aufgeteilt auf **2 Stockwerke**
- **Aufteilung: 4 Zimmer + 2 Bäder inkl. Toilette (EG + OG) + Küche + Abstellraum + 2 Terrassen**
- **Fernwärme**
- **Großzügiger Keller**
- **Großer Gemeinschaftsraum mit Toilette**
- **2 hauseigene Spielplätze**
- **Große grüne Wiese**, perfekt für Kinder und Freizeit
- Möglichkeit auf einen **Garagenplatz**

### Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und vielen Grünflächen. Alles Wichtige ist schnell erreichbar – zu Fuß, mit dem Auto oder öffentlich.

- **U2 Seestadt**: ca. 10 Gehminuten
- **Himmelteich**: ca. 3 Gehminuten
- **Esslinger Garten**: ca. 8 Gehminuten



- **Hofer:** ca. 10 Gehminuten
- **Spar:** ca. 4 Autominuten
- **Buslinie 99A (Richtung Aspern Nord / Essling Schule):** ca. 3 Gehminuten
- **Bildungscampus Liselotte Hansen-Schmidt:** ca. 5 Autominuten
- **Volksschule Edling:** ca. 4 Autominuten
- **Kindergarten:** ca. 3 Autominuten

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit urbaner Anbindung schätzen.

**Kaufpreis: EUR 599.999,–**

**Betriebskosten: ca. € 440 (genaue Betriebskostenvorschreibung wird nachgereicht)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)



Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

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