

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



Objektnummer: 199397048

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,49 m ²
Nutzfläche:	158,51 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	72,69 m ²
Keller:	46,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

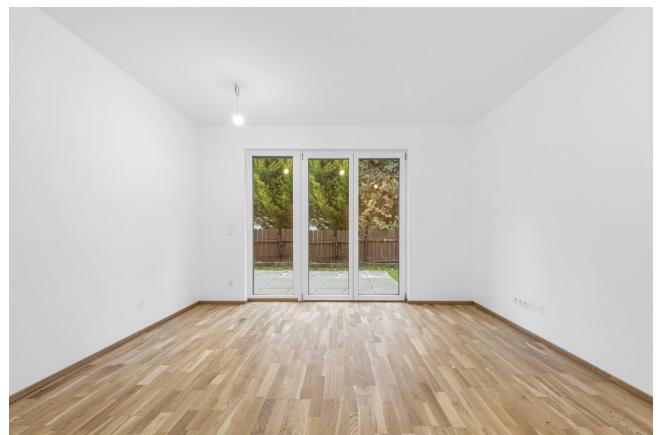
Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

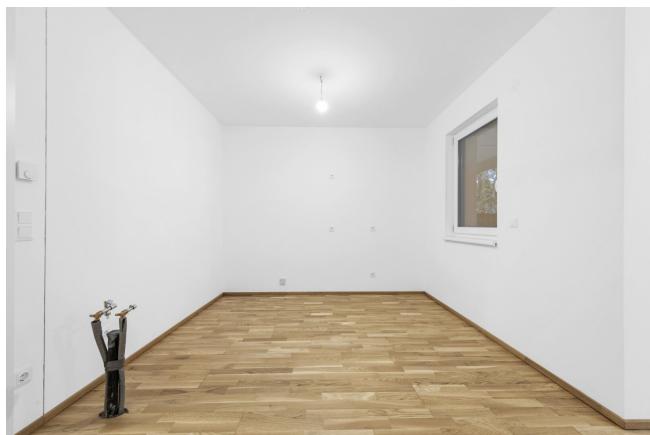
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

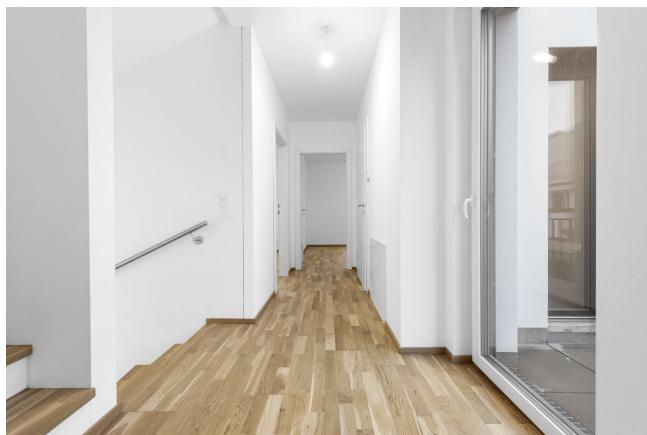




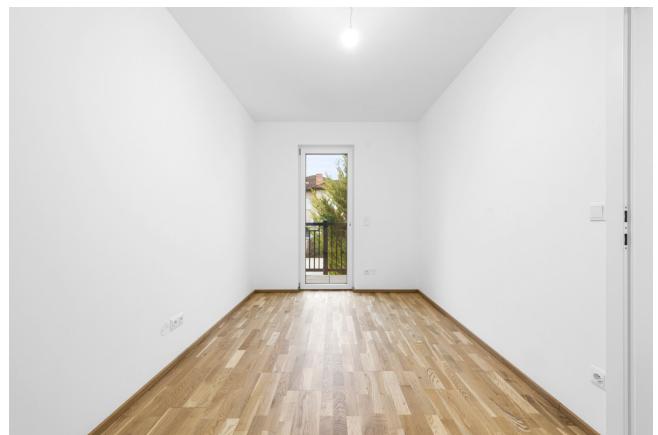
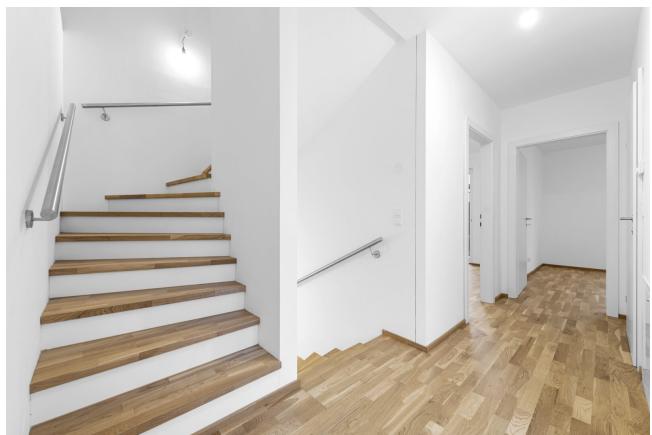








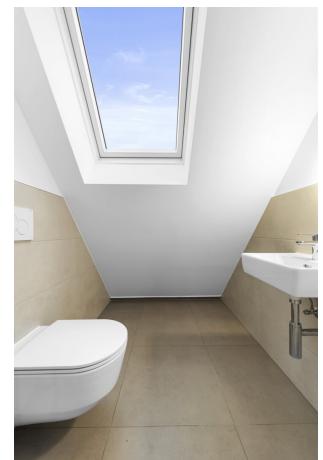


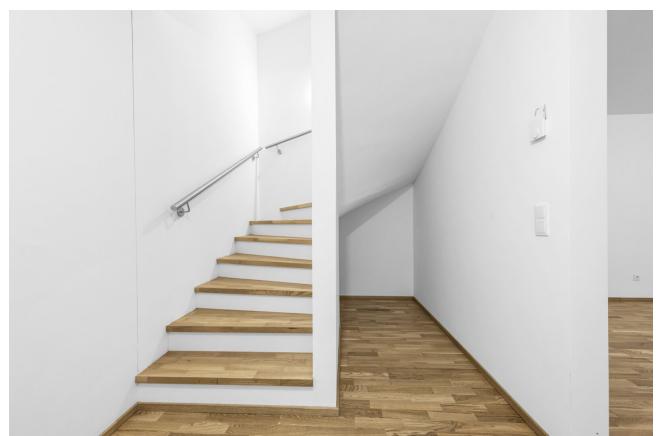
















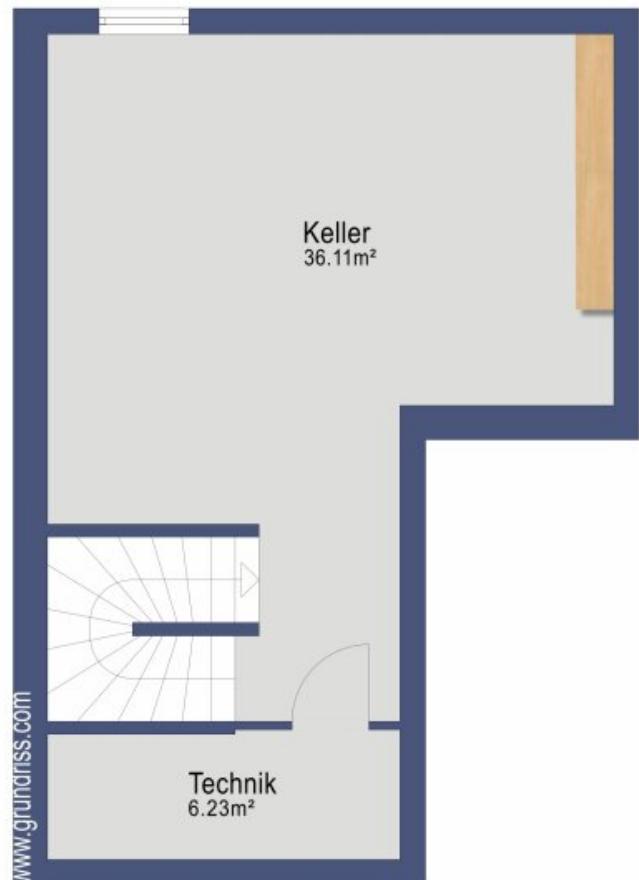
0 1 2 3 4 5m



0 1 2 3 4 5m



0 1 2 3 4 5m



Objektbeschreibung

Zur Vermietung 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 m² (EG, OG + DG)
- Freiflächen ca. 46,02 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 158,51 m² (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 m²)
- Terrasse (ca. 8,75 m²)
- Garten (ca. 68,1 m²)

Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer 1 (ca. 10,57 m²)
- Zimmer 2 (ca. 11,01 m²)
- Zimmer 3 (ca. 13,08 m²)
- Badezimmer mit WC, Badewanne und Doppelwaschtisch
- 2 Balkone (ca. 6,20 m² und 2,92 m²)

Dachgeschoss

- Großes Studio (ca. 23,72 m²)

- separates WC mit Handwaschbecken

Keller

- Großer Kellerraum (ca. 36,11 m²)
- Technikraum (ca. 6,23 m²)

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

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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