

## **Retro-Haus mit Indoor-Pool und viel Gestaltungspotenzial**



**Objektnummer: 1724**

**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	578,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steiner**

M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien











## Objektbeschreibung

In die Jahre gekommenes **Einfamilienhaus** aus 1970 mit **guter Bausubstanz** auf einem sehr schönen **800m<sup>2</sup> Grundstück**.

**Das Haus bietet viele persönliche Gestaltungsmöglichkeiten** für die neuen Eigentümer und ist technisch sowie energetisch in die Gegenwart zu bringen.

Das Objekt verfügt über **rd. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Zusätzlich besteht eine Schwimmhalle mit **Indoor Pool** (rd.3x6m) und ist das Haus unterkellert. Im Kellergeschoss (rd. 65m<sup>2</sup>) befinden sich ein großer Hobbyraum rd. 24m<sup>2</sup>, trockene Lager- und Stauräumlichkeiten, eine Sauna, sowie die Haus- und Pooltechnk.

Das Haus verfügt über eine Gesamtnutzfläche inkl. Schwimmhalle und Kellergeschoss von rd. 259m<sup>2</sup>.

Die Liegenschft befindet sich **in sehr guter Eßlinger Wohnlage**, nahe der Kirschenallee, **nicht weit vom Nationalpark Donau-Auen (Lobau)** entfernt. Hier können Sie ausgedehnte Spazier- und Radwege zu Erholung und für Freizeitaktivitäten genießen.

Zusätzlich führt ein durchgehender **Radweg direkt ins Stadtzentrum** über die Lobau, die Donauinsel und den Prater direkt in die Innenstadt.

Das direkte und **harmonische Wohnumfeld** besteht aus Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie aus Reihenhaus- und kleineren Wohnhausanlagen.

**Die Nahversorgung** ist durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und durch zahlreiche Supermärkte im nahen Umfeld sehr gut gegeben.

**Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheke befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld des Grundstücks.

### **Öffentliche Anbindung:**

Diese ist sehr gut, in wenigen Gehminuten an der Eßlinger Hauptstrasse ist die Station Kirschenallee mit den Buslinien: 26A (direkt zu U2-Aspernstrasse), 88A, 88B, und der Nachtbus N20. Der 98A fährt ebenfalls über das Wohnviertel direkt zur U2-Aspernstrasse.

**Zusätzliche Bilder und Hauspläne erhalten Sie unverbindlich bei Anfrage mit dem Exposé!**

Für weitere Informationen und eine Besichtigung der Liegenschaft stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!

Ageing **single-family house** from 1970 **with good building condition** on a very beautiful **800m<sup>2</sup> plot of land**.

**The house offers many personal design possibilities** for the new owners and can be brought up to date both technically and energetically.

The property features approximately **165m<sup>2</sup> of living space**. Additionally, there is an indoor swimming hall with **Indoor Pool** (about 3x6m) and the house is basemented. In the basement (approx. 65m<sup>2</sup>) there is a large hobby room about 24m<sup>2</sup>, dry storage and utility rooms, a sauna, as well as the house and pool technology.

The house has a total usable area including the swimming hall and basement of about 259m<sup>2</sup>.

The location is in a **very good Eßling residential area**, near Kirschenallee, **not far from the Donau-Auen National Park (Lobau)**. Here you can enjoy extensive walking and cycling paths for recreation and leisure activities.

Additionally, a continuous **bike path leads directly into the city center** over the Lobau, the Danube Island, and the Prater directly into downtown.

The immediate and **harmonious living environment** consists of single-family and semi-detached houses, as well as row houses and smaller residential complexes.

**The local amenities** are very well provided for, with numerous shops for daily needs and many supermarkets nearby.

**Infrastructure:** Schools, kindergartens, doctors, and pharmacies are also located in the immediate vicinity of the property.

#### **Public transport:**

This is very good; within a few minutes' walk at the Eßlinger Hauptstraße is the Kirschenallee station with bus lines: 26A (direct to U2-Aspernstraße), 88A, 88B, and night bus N20. The 98A also runs through the residential area directly to U2-Aspernstraße.

**Additional pictures and house plans are available by request in the exposé!**

For more information and to view the property, we are always happy to assist you!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap