

**Raum für Familie, Ideen und Zukunft.**



**Objektnummer: 4809**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

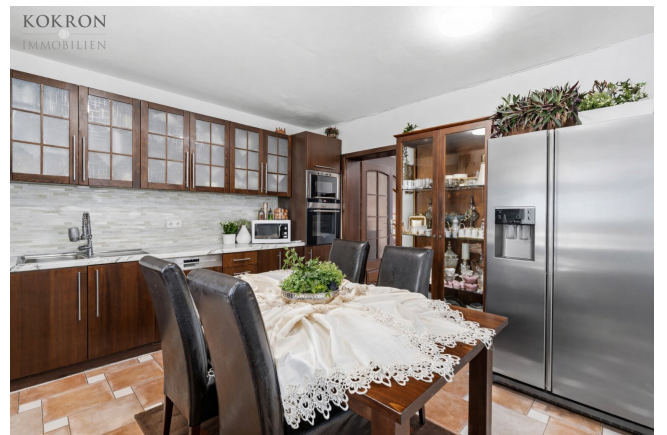
49.320,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Janiel Kovatsch**

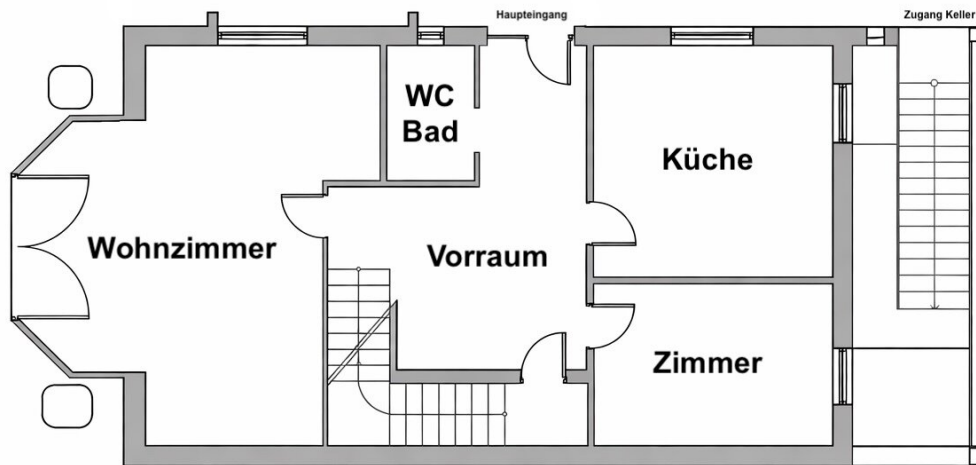
Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

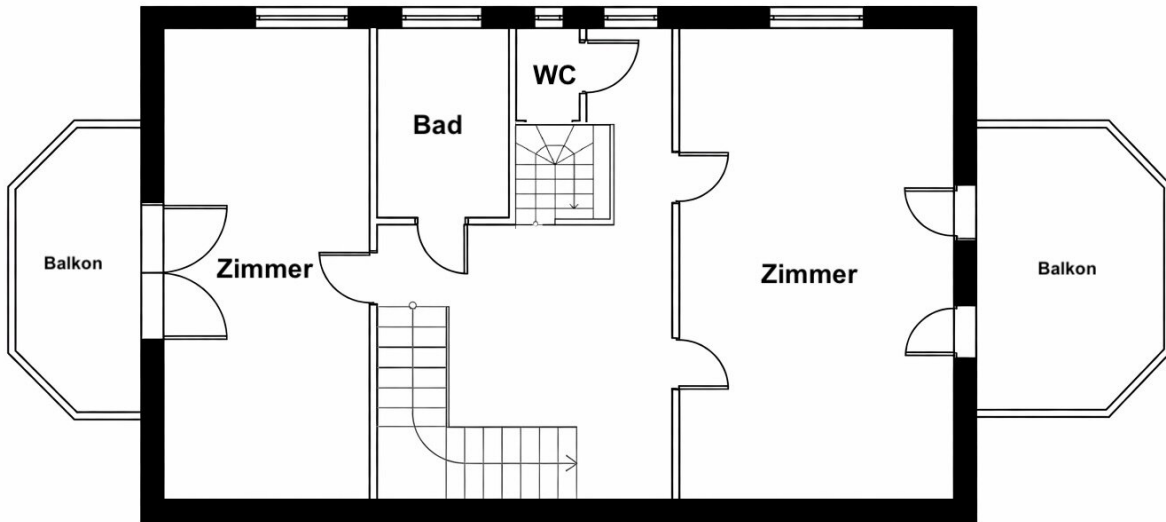


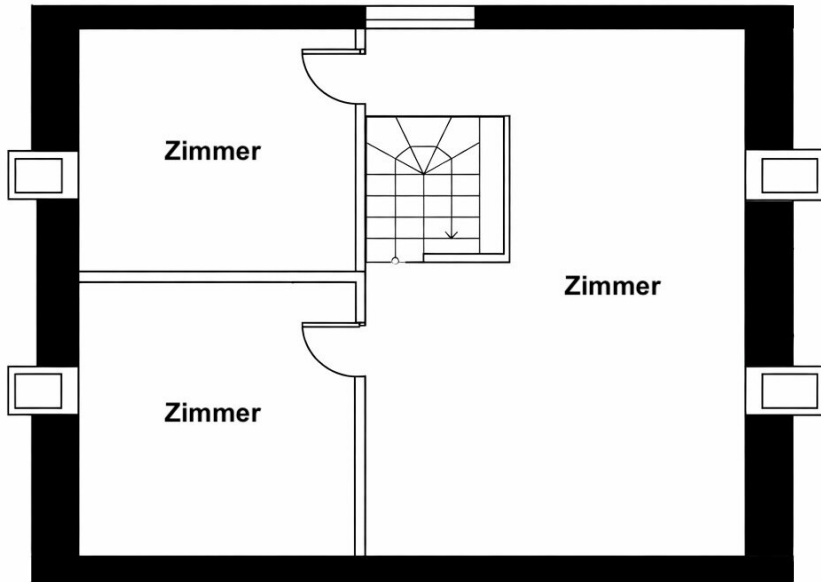
KOKRON  
IMMOBILIEN

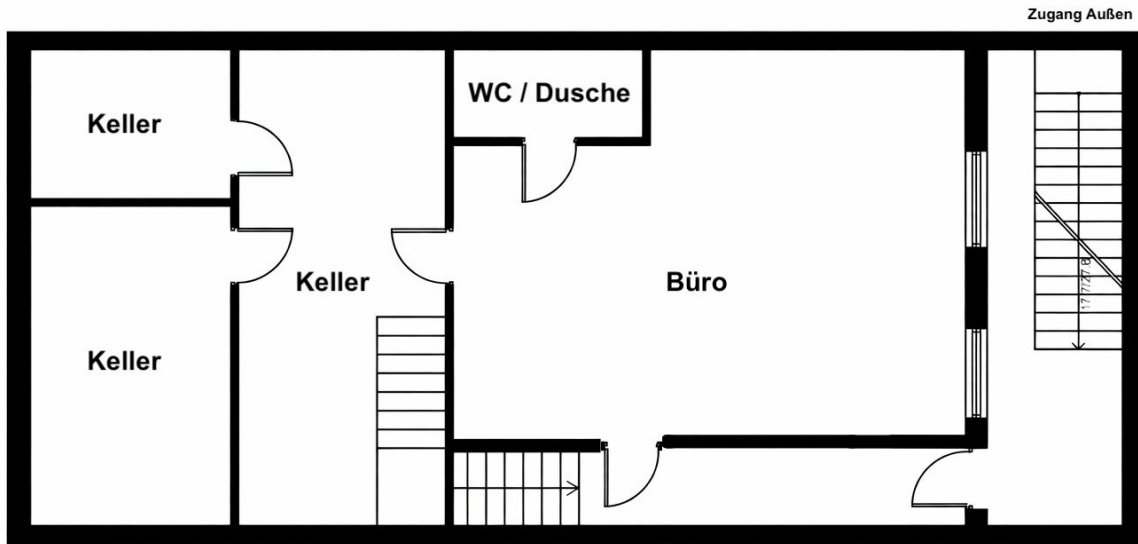












## Objektbeschreibung

Mit **ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, insgesamt **ca. 294 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und einem Grundstück von rund **ca. 532 m<sup>2</sup>** vereint diese Immobilie Großzügigkeit, Funktionalität und Privatsphäre – eine seltene Kombination im aktuellen Marktumfeld.

### Das Besondere auf einen Blick

- 8 Zimmer – flexibel nutzbar
- 2 Badezimmer + 3 WCs
- Voll nutzbarer Wohnkeller mit eigenem Zugang
- 2 Balkone im Obergeschoss
- Terrasse mit angrenzendem Garten
- 2 PKW-Stellplätze
- Baujahr 2009
- Kurzfristig verfügbar

### Durchdachte Raumstruktur auf drei Ebenen

#### Erdgeschoss – Leben & Zusammenkommen

Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie.

Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses – ideal für Familienleben, Gäste oder entspannte Abende im Grünen.

## **Obergeschoss – Rückzug & Ruhe**

Mehrere Schlafzimmer mit Zugang zu zwei Balkonen bieten Privatsphäre und Freiraum für jedes Familienmitglied.

## **Wohnkeller – Arbeiten & Flexibilität**

Ein echtes Highlight: Der voll nutzbare Wohnkeller mit separatem Außenzugang.

Ob Praxis, Kanzlei, Homeoffice mit Kundenempfang, Gästebereich oder Jugendbereich – hier entstehen Möglichkeiten, die viele Häuser nicht bieten.

## **Lage – Essling, 1220 Wien**

Ruhige, gewachsene Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur:

- Buslinien 26A & 88A fußläufig erreichbar
- U2 Aspernstraße & Seestadt schnell angebunden
- Nähe zur Donauinsel & Nationalpark Lobau
- Schulen, Kindergarten, Ärzte & Einkaufsmöglichkeiten
- Donau Zentrum ca. 12 Autominuten

Hier verbinden sich Natur, Ruhe und Stadtnähe.

## **Ein Zuhause ist mehr als Quadratmeter.**

Es ist ein Ort für Entscheidungen, Feste, Entwicklung und Rückzug.

Ein Ort, der mit Ihren Lebensphasen mitwächst.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap