

**Einfamilienhaus, wertvoller Rückzugsort mit  
uneinsichtigen Garten, Nahe U2 Seestadt - Badeseen**



**Objektnummer: 6891/319**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	404,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hartmut Lehner**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

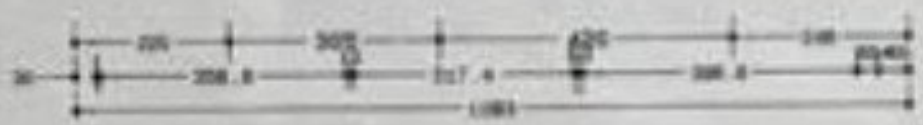
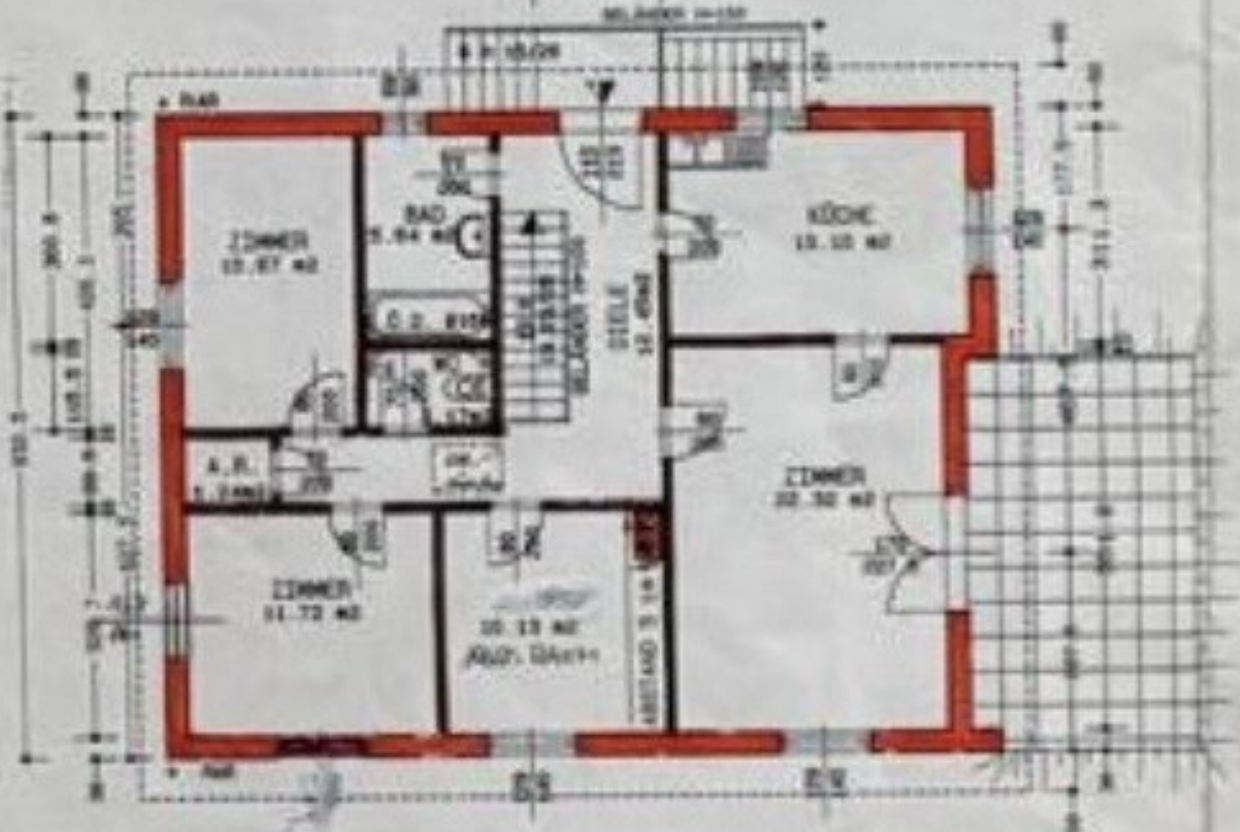
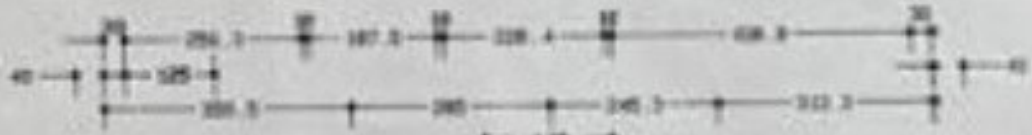








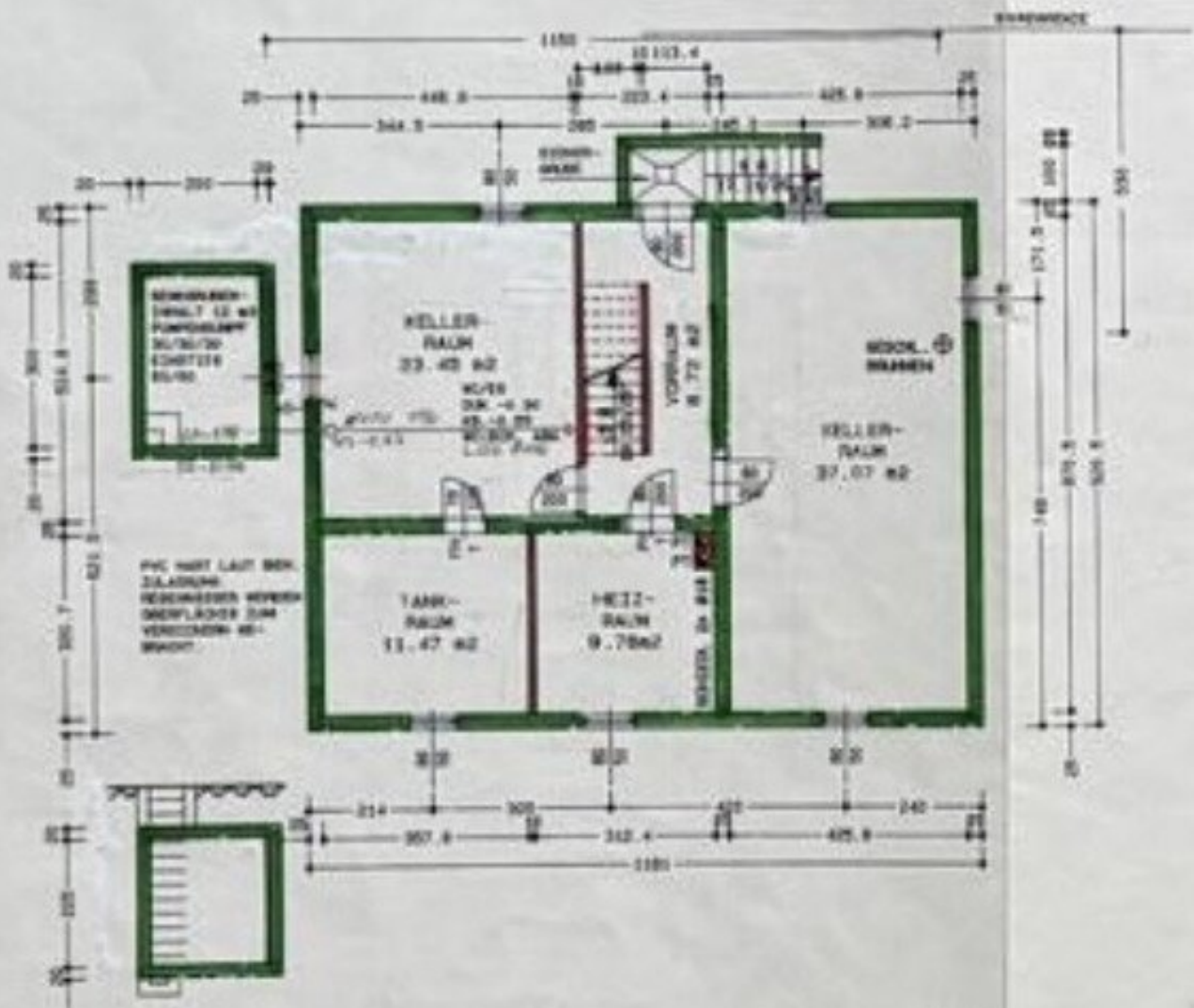
A ←



A ←

1110/1408

# KELLERGEHOSS



## Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus in guter Grün-Ruhelage, 4 Zimmer, Küche, sep. Bad, WC und Vorraum ca.90m<sup>2</sup> Wfl., uneinsichtiger Garten ca. 404m<sup>2</sup>, + ausgebautem Keller u. Terrasse ca.180m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, Fußbodenheizung in allen Zimmern**

**Kaufpreis Euro 549.000,-**

Das Glorithaus mit Wärmedämmung liegt in einer ruhigen und beliebten Wohnsiedlung nahe der Seestadt Aspern welche sich durch seine moderne Infrastruktur auszeichnet. In der Seestadt liegen Natur und Erholung nur ein paar Schritte entfernt. Rund die Hälfte des Stadtteils sind für Freiraum reserviert. Bereits heute entfallen 19,5 Hektar allein auf den See und die ersten fünf Parks. Diese intelligent geplanten Freiräume schaffen ein Leben in Balance – mitten in der Stadt und doch im Grünen. Der See ist dabei das Herzstück der Seestadt und macht das besondere Zusammenspiel von urbanem Leben und Natur spürbar.

Über eine Treppe geht es in das erhöhte Erdgeschoss das sich mit Wohnfläche von 90m<sup>2</sup> wie folgt zusammensetzt:

- Zentraler Vorraum mit Treppe in den Keller
- Küche eingerichtet mit Blick in den Garten
- Helles sonniges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und anschließenden Garten
- Bad mit Badewanne
- eine separate Toilette
- 3 weitere Zimmer
- Abstellraum

Der **Keller** verfügt über 3 große Räume wovon **einer hochwertig ausgestattet wurde und**

**sich so zu einer gehobeneren Nutzung eignet**, einen Abstellraum und einen zweiten Eingang über den Garten.

Der isolierte Rohdachboden wurde bis jetzt als Lagerfläche genutzt.

Beheizt wird über eine Gastherme regelmäßig gewartet und voll funktionsfähig, sie speist die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung

## **LAGE:**

Das Haus befindet sich am Rande des Seeparks Asperner Badesees mit der **U-Bahn Station U-2 Seestadt** diese liegt derzeit noch ca. 1,5km entfernt nach **Abschluß der Arbeiten** wird sich der Weg deutlich reduzieren.

**Bußlinien 99A, 99B, 89A in wenigen Minuten erreichbar.**

Durch die direkte Anbindung an **S1 und A23** ist die Innenstadt schnell erreichbar.

**Die nur 3,3 km lange Stadtstraße soll in der Donaustadt entstehen. Sie verbindet die Seestadt Aspern mit der Südosttangente. Geplante Fertigstellung 2027!**

**Für etwaige Rückfragen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Hartmut Lehner unter [06641243222](tel:06641243222) gerne zur Verfügung.**

## **PREISE:**

**Kaufpreis 549.000,- Euro**

Provision: **3% zzgl. 20%USt.**

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 <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