

Reihenhaus mit Garten, Dachterrasse & viel Potenzial in 1220 Wien (Essling / Breitenlee)



Objektnummer: 1604/93

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,83
Kaufpreis:	385.000,00 €

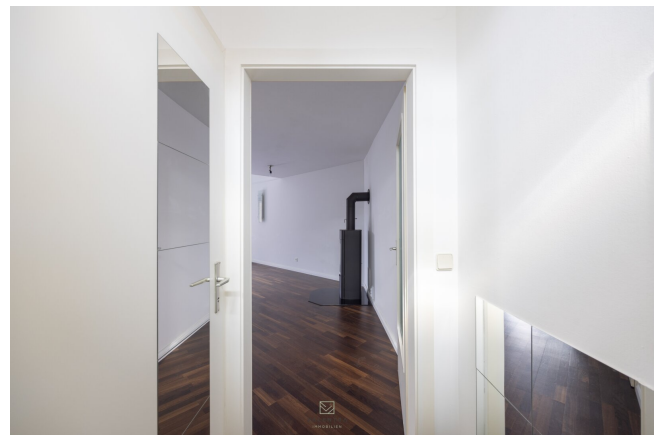
Ihr Ansprechpartner

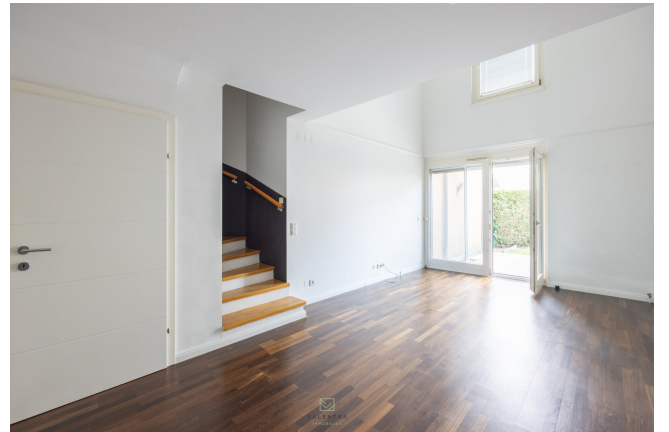
Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

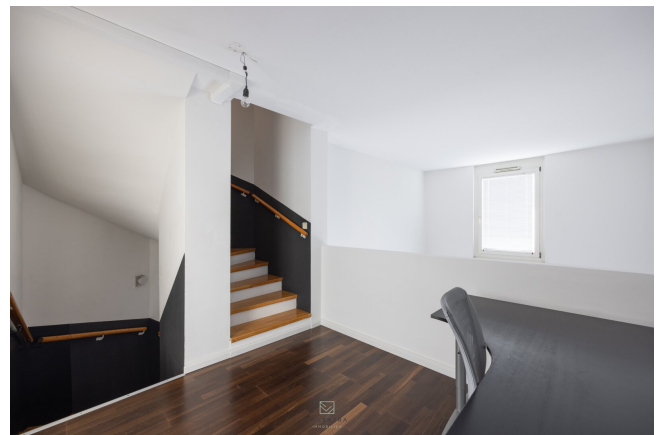
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

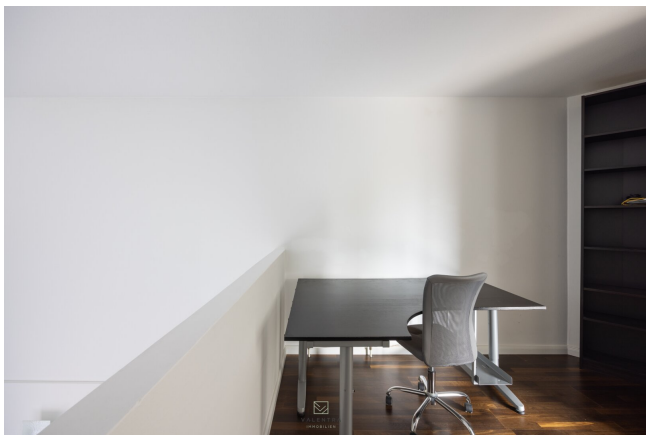


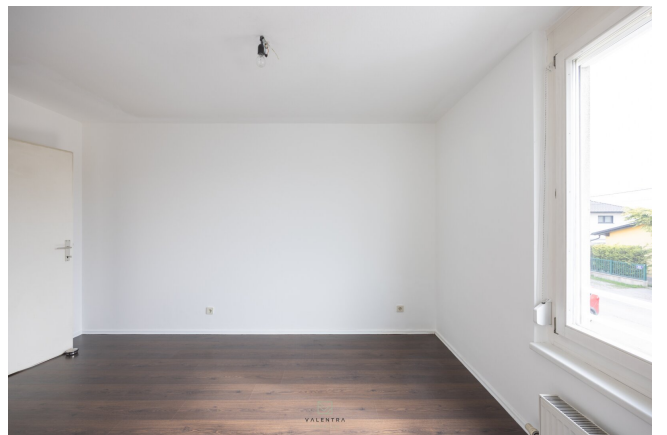






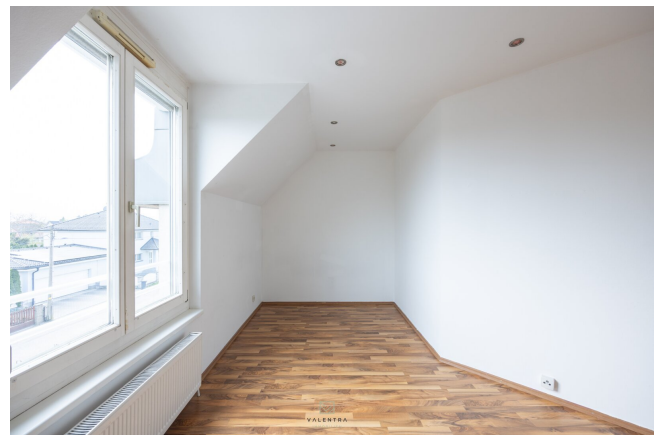


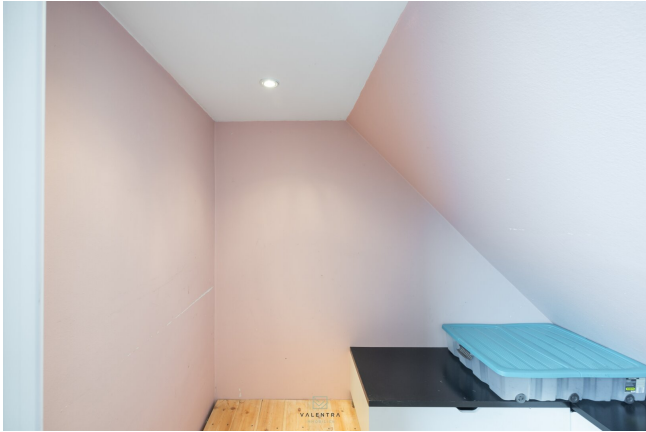






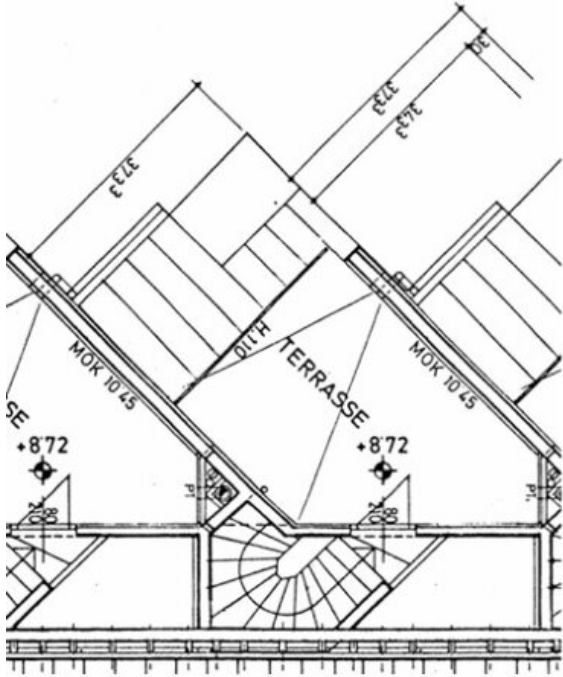












Objektbeschreibung

Dieses **charmante Reihenhaus** bietet auf ca. **100 m² Wohnfläche** ein ideales Zuhause für **Paare oder Familien**, die sich ihr Eigenheim individuell gestalten möchten. Aufgrund des notwendigen **Renovierungsbedarfs** (teilweise Sanierung von Bad/WC sowie die Erneuerung des Bodenbelags der Dachterrasse) wird die Immobilie zu einem besonders attraktiven Einstiegspreis angeboten – ideal für alle, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ein besonderes Highlight ist die **offene Galerie**, die dem Haus einen **einzigartigen architektonischen Charakter** und ein großzügiges Raumgefühl verleiht. Sie eignet sich ideal als **Homeoffice-Bereich** oder Rückzugsort und unterstreicht den besonderen **Charme der Immobilie**.

Durch den Einzug einer **Zwischendecke im Galeriebereich** besteht zudem die attraktive Möglichkeit, ein zusätzliches – insgesamt **fünftes – Zimmer** zu schaffen und somit weiteren Wohnraum zu gewinnen.

Das Haus überzeugt weiters durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen eigenen **Garten**, eine **Dachterrasse** sowie eine ruhige, familienfreundliche Lage im beliebten Wohngebiet **Essling / Breitenlee**.

Objektdetails & Ausstattung

- ca. 100 m² Wohnfläche
- Südwestseitiger Garten mit ca. 56 m²
- Dachterrasse ca. 8,7 m² mit Grünblick
- Ziegelmassivbauweise
- Fernwärme
- sofort verfügbar

Besondere Ausstattung

- Kamin im Wohn-/Essbereich
- DAIKIN - Klimaanlage in den Schlafräumen
- Außenjalousien
- Einbauküche mit Markengeräten (Geschirrspüler, Backofen, Elektroherd)
- Abstellraum unter der Stiege
- Gartenhütte im Vorgarten
- Dachboden für extra Stauraum

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorgarten mit Gartenhütte
- Vorraum
- Separates WC
- Moderne Küche (ca. 6,35 m²) mit Markengeräten (BOSCH Induktionsherd, SIEMENS Geschirrspüler, LIEBHERR Kühlschrank mit Gefrierkombi)
- Abstellraum (ca. 2,7 m²)
- Gemütliches Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

1. Obergeschoss

- Offene Galerie (ideal als Homeoffice)

- Schlafzimmer (ca. 15,41 m²) inklusive begehbarem Schrank
- optional: Weiteres Zimmer möglich (durch Einbau einer Zwischendecke)

2. Obergeschoss

- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Kinderzimmer (ca. 15,41 m²)
- Kinderzimmer (ca. 12,31 m²)

Im Kaufpreis inkludiert ist ein eigener KFZ-Abstellplatz im Eigentum; zusätzlich gibt es stets **freie Parkplätze direkt vor der Haustüre.**

Lage – ruhig, grün und gut angebunden

Die Immobilie liegt im 22. Bezirk zwischen Essling und Breitenlee, einer ruhigen Wohngegend mit viel Grünraum und hoher Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, Feldern und Naherholungsflächen und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung in Richtung Stadlau und Seestadt Aspern.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter:

- **Penny Markt** und **BIPA** an der Breitenleer Straße
- **BILLA** in Raasdorf
- sowie weitere Nahversorger in kurzer Fahrdistanz

Für gemütliche Stunden in der Nähe bietet der **Breitenleer Dorfheurige** traditionelle

österreichische Küche in entspannter Atmosphäre.

Öffentliche Anbindung

- **Buslinie 24A** Richtung Kagraner Platz (U1-Anschluss)
- **Buslinie 89A** Richtung Aspern Nord (U2-Anschluss)

Damit sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige U-Bahn-Knotenpunkte bequem erreichbar.

Dieses Reihenhaus bietet eine **seltene Gelegenheit**, ein gut strukturiertes Zuhause in ruhiger Lage zu einem attraktiven Preisniveau zu erwerben. Mit **etwas Renovierungsarbeit** entsteht hier ein modernes, gemütliches Eigenheim mit Garten, Terrasse und viel Wohnqualität in einer sehr guten Wohngegend des 22. Bezirks.

Für Fragen sowie die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Fr. Mag. Petra Wernegger

petra.wernegger@valentra.at

0676 / 3507386

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap