

**RESERVIERT! Einfamilienhaus mit 6-Zimmern plus Keller
in Esslinger Ruhelage – diskret gelegen auf Eigengrund**



Objektnummer: 2153/143

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	58,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	608.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



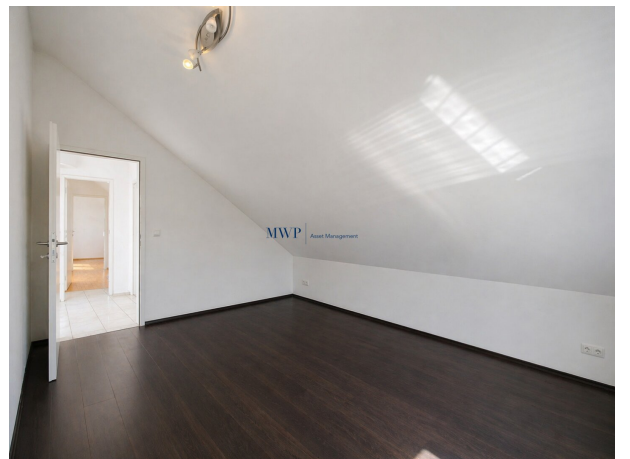
Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH







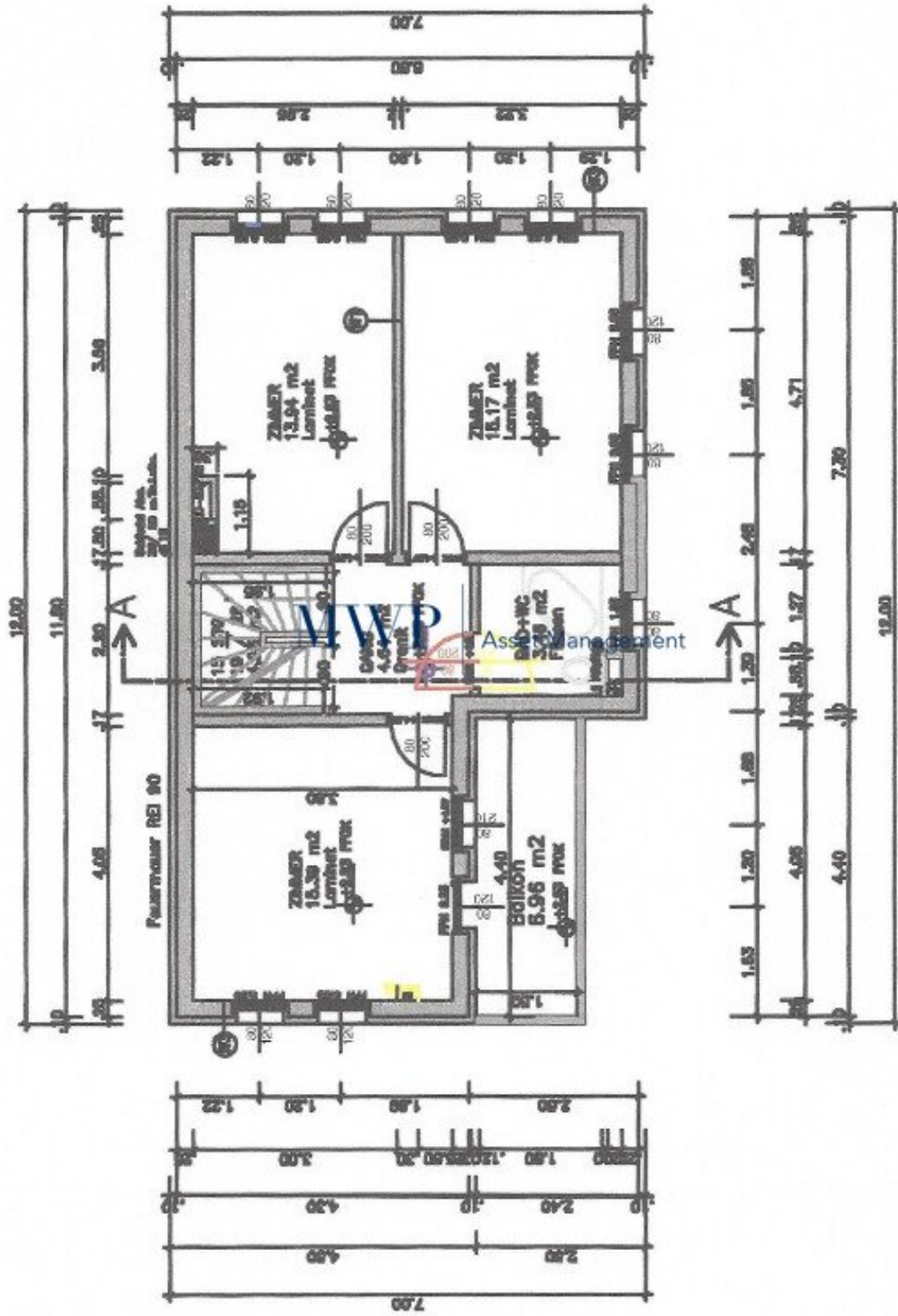




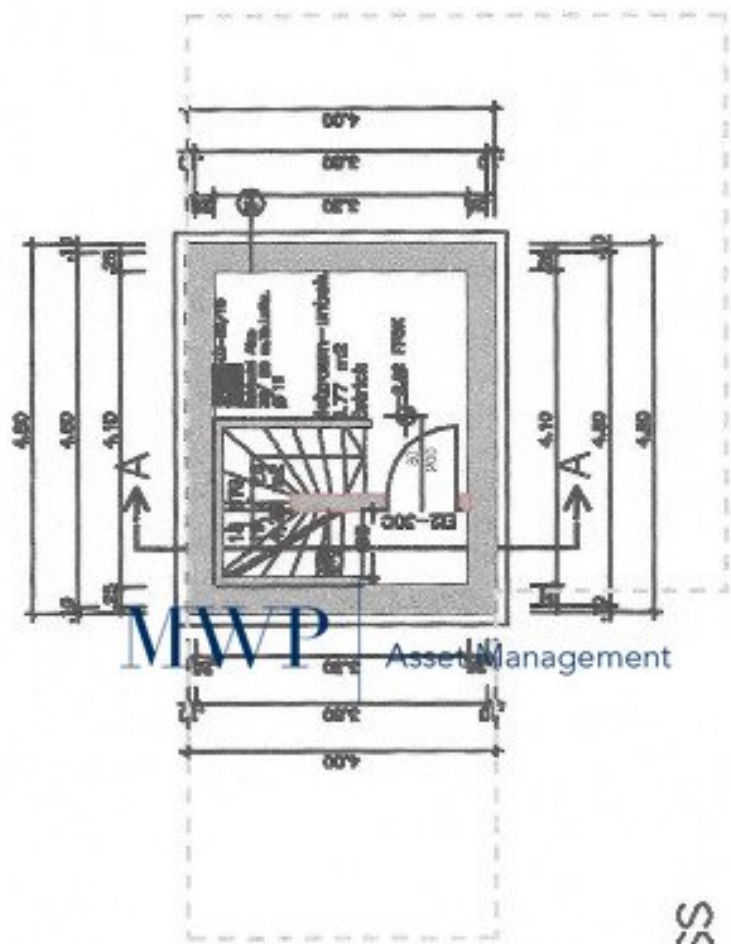




ERDGESCHOSS

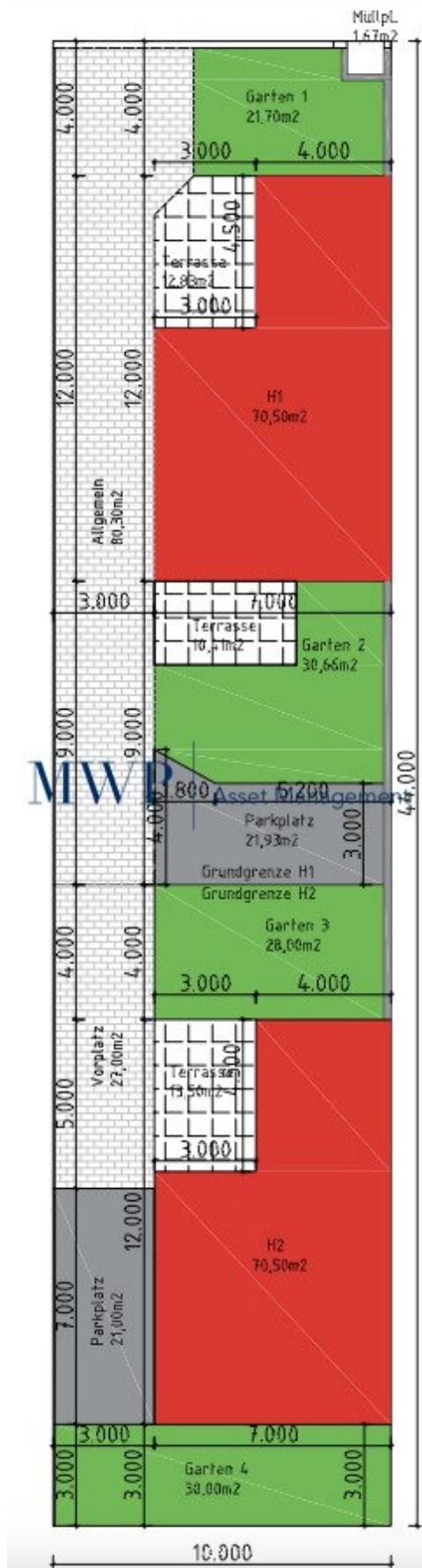


1. OBERGESCHOSS



MWP Asset Management

KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

RESERVIERT

In ruhiger und gefragter Lage der Wiener Donaustadt (Essling) befindet sich dieses Einfamilienhaus auf Eigengrund mit rund 154 m² Wohnfläche – ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf und dem Wunsch nach einem privaten und geschützten Wohnumfeld.

Das im Jahr 2011 errichtete Haus liegt diskret im hinteren Teil des Grundstücks und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) und umfasst insgesamt sechs Zimmer sowie eine separate Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund 10 m² großen Keller, der als Technik- und Abstellraum dient.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung und eignet sich insbesondere für größere Familien. Zwei Balkone im Ober- und Dachgeschoss sowie eine Terrasse im Erdgeschoss schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Wohnraum nach außen. Die Garten- bzw. Rasenfläche umfasst rund 60 m² und bietet zusätzlichen Freiraum im eigenen Zuhause.

Großzügige Fensterflächen sowie die optimale Ausrichtung sorgen für ein helles und angenehmes Wohnambiente. Das Haus wird mittels Wärmepumpe über Radiatoren beheizt.

Am Grundstück stehen ausreichend Stellflächen für bis zu drei KFZ zur Verfügung.

Das Objekt ist derzeit noch bewohnt und wird nach Vereinbarung übergeben.

Die dargestellten Bilder wurden aus Gründen der Privatsphäre mittels Bildbearbeitung und KI angepasst; Möbel wurden entfernt und die Wände weiß visualisiert.

- Auf einen Blick -

- Einfamilienhaus auf Eigengrund

- ca. 154 m² Wohnfläche

- 6 Zimmer + separate Küche

- ca. 10 m² Keller

- Baujahr 2011
- südseitige Balkone
- ruhige Lage im hinteren Grundstücksbereich
- Wärmepumpe (Beheizung über Radiatoren)
- begehbare Kleiderschrank im DG
- Stellplätze für bis zu 3 KFZ

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk (Essling). Die Donaustadt verbindet urbanes Leben mit unmittelbarer Nähe zur Natur und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Lobau befindet sich in unmittelbarer Umgebung und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, wie das Marchfeld Center, sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn und S-Bahn) ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap