

**Familienhaus mit Platz für alle: Hobbyräume, Werkstatt,
Garage und großer Garten in ruhiger Wohnlage! Jetzt
zugreifen!**



Garten, beheizbarer Pool

Objektnummer: 298099

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ultzmannngasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,08 m ²
Nutzfläche:	247,12 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	713,00 m ²
Keller:	85,04 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	1.185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

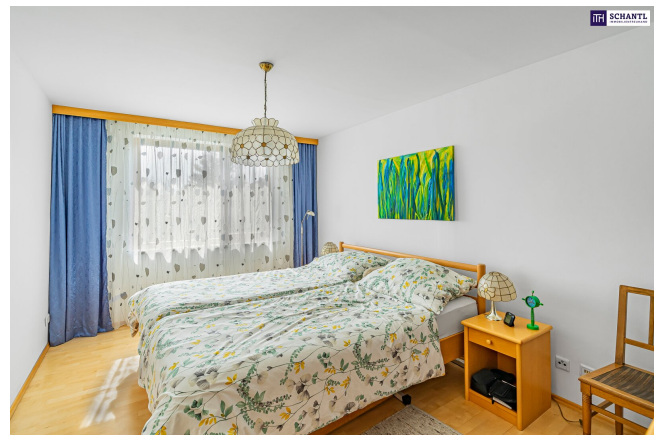


Tatiana Sagmeister

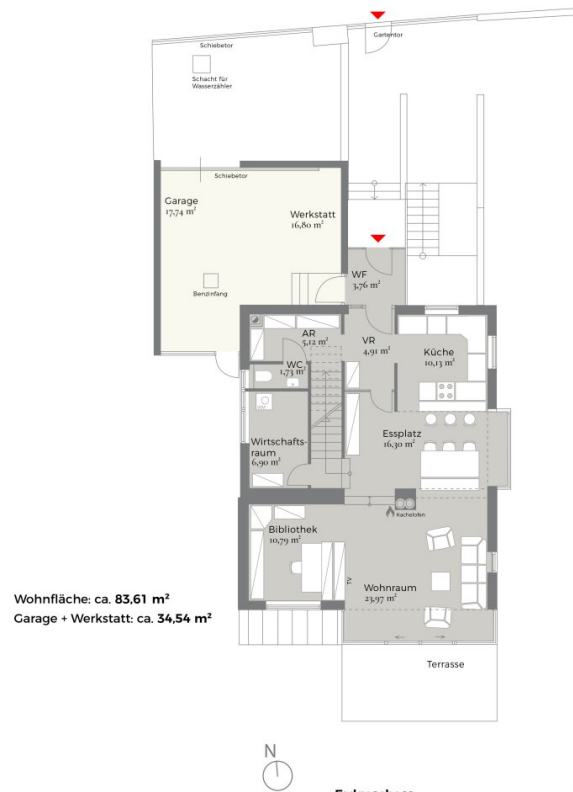








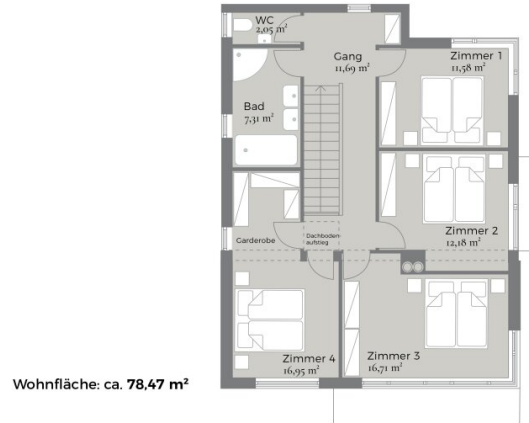




Erdgeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

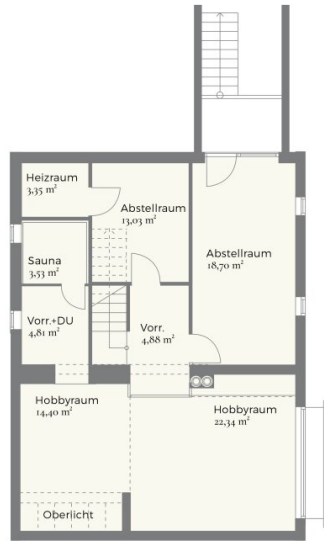
Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



1. Obergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Nutzfläche: ca. 85,04 m²



Kellergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus mit viel Platz in ruhiger Lage von Essling

Zum Verkauf gelangt ein **großzügiges Einfamilienhaus** in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Essling.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, viel Platz für die gesamte Familie sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet somit ausreichend Raum für **individuelle Wohnbedürfnisse** – ideal für Familien, die Wert auf Großzügigkeit und Flexibilität legen.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Die Immobilie besticht durch eine funktionale und zugleich großzügige Gestaltung der Wohnräume.

Helle Räume und eine klare Struktur schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre**. Besonders hervorzuheben sind die **vielseitig nutzbaren Hobbyräume**, die zusätzlichen Platz für Freizeit, Homeoffice oder individuelle Gestaltungsideen bieten.

Ein **Kachelofen** im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und unterstreicht den charmanten Charakter des Hauses.

Ausstattung & Highlights

- Durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen
- Fußboden- und Wandheizung in den Wohnbereichen
- Radiatoren im Kellerbereich
- Moderne Brennwerttherme (vor ca. 3 Jahren installiert)
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Poolbeheizung

- Hauseigener Brunnen (u. a. zur Poolbefüllung)
- Pooltechnik im Haus integriert
- Ziegelmassivbauweise
- 2-fach verglaste Fenster
- Klimaanlage im Erdgeschoss
- Teilweise Außenrollläden
- Kachelofen im Wohnbereich
- Großzügige Hobbyräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Zur Liegenschaft gehört eine Garage für ein Fahrzeug sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage.

860 m² Grundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial: Ideal für einen Zubau oder ein weiteres Wohnhaus für Kinder oder die Familie.

Noch ca. 136 m² Brutto-Baufläche möglich, entsprechend rund 200 m² Wohnnutzfläche bei zwei Geschossen zzgl. Dachgeschoss (unverbindliche Schätzung).

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung – **perfekt für Familien und Gartenliebhaber!**

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere

Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap