

**Einfamilienhaus / Bungalow in absoluter Ruhelage auf 308  
m2 großen Eigengrund, Nähe U2 Station Aspern Nord /  
Seestadt!**



**Objektnummer: 5579**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

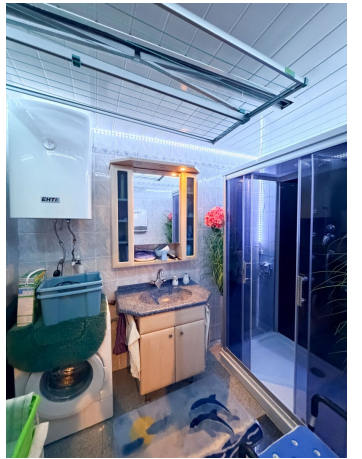


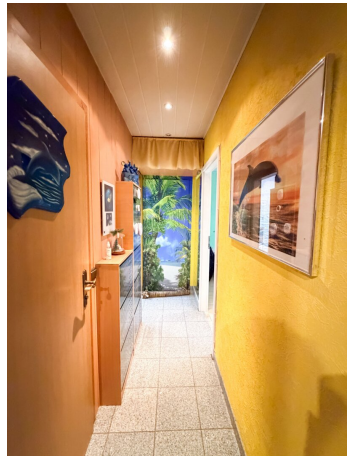
**Ömer Uyar**

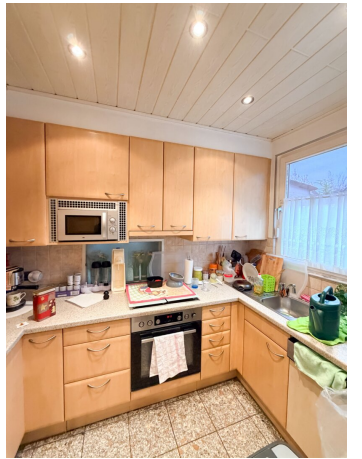
Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien











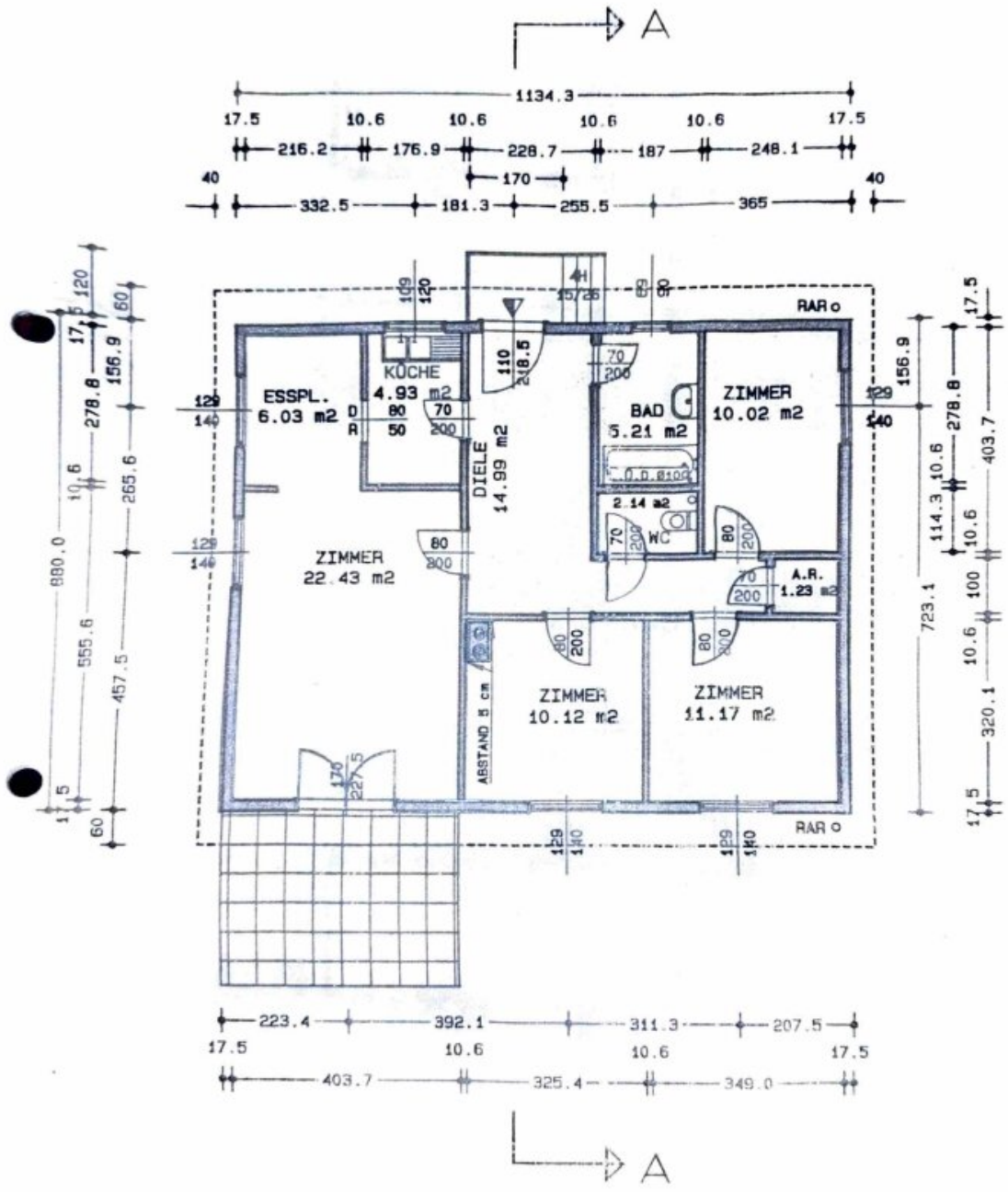






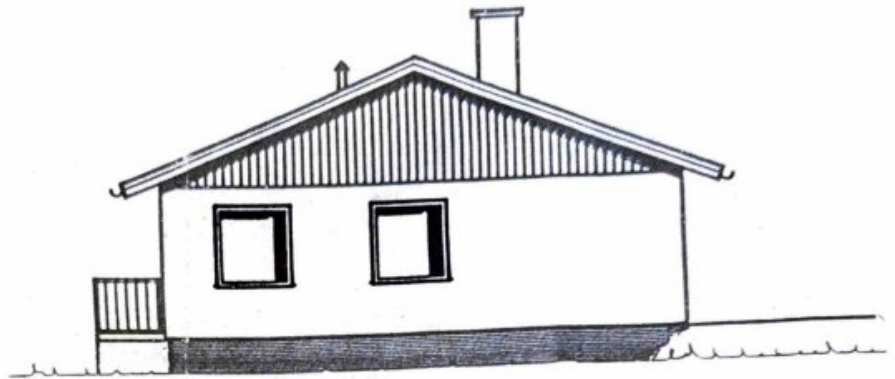


# ERDGESCHOSS

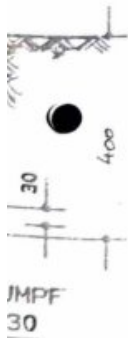
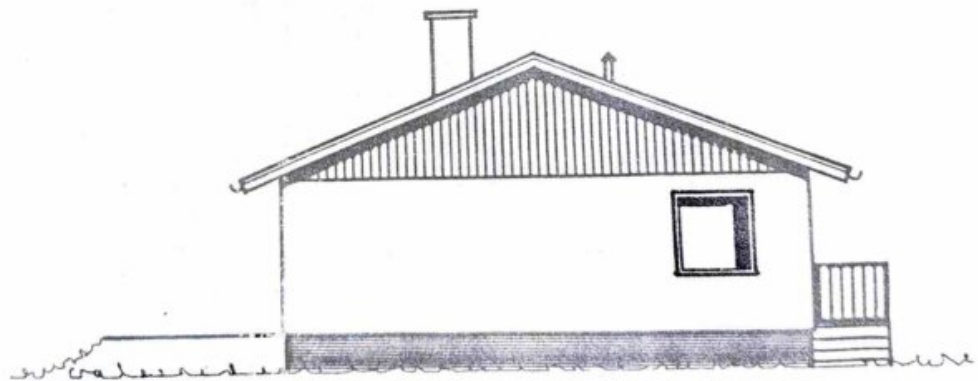


WEST ANSICHT

INHALT



OST ANSICHT



89708

8100/6773

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus/Bungalow in Holzriegelbauweise auf einem **308 m<sup>2</sup> großen Eigengrund** in Neuessling. Das Haus wurde 1986 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von 88,27 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage und dennoch in ausgezeichnete Anbindung – die U2-Station Aspern Nord ist in nur ca. 650 Metern erreichbar.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

- ein großzügiger 14,99 m<sup>2</sup> großer Eingangsbereich von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein 22 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Zugang zur Wintergarten
- eine 4,93 m<sup>2</sup> große möblierte Küche
- ein 6,03 m<sup>2</sup> großer Essbereich
- ein 11,17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein 10,12 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein weiteres 10,02 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein separates WC
- ein Abstellraum

Auf dem Grundstück stehen Ihnen ein überdachter und beheizter Swimmingpool, ein Whirlpool sowie eine Infrarotkabine zur Verfügung.

Im Jahr 2023 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,1 kW installiert. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Infrarotheizung und Kamin. Für heiße Sommertage sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Ein Autoabstellplatz befindet sich direkt vor dem Haus, zudem ist ein eigener Brunnen am Grundstück vorhanden.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung und überzeugt zugleich durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den Linien U2, 95A, 97A

und S80.

**Die Übergabe des Hauses erfolgt im Oktober 2026, das Objekt wird mit sämtlichen Möbeln übergeben!**

### **Kontakt und Besichtigungstermine**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 1247 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at).

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap