

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Luftwärmepumpe, Einlegerwohnung und Traumgarten in Essling



Objektnummer: 1604/98

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,70 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	785.000,00 €

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.













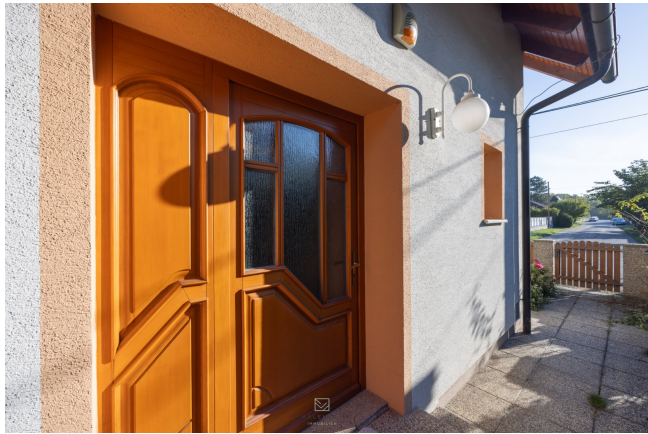








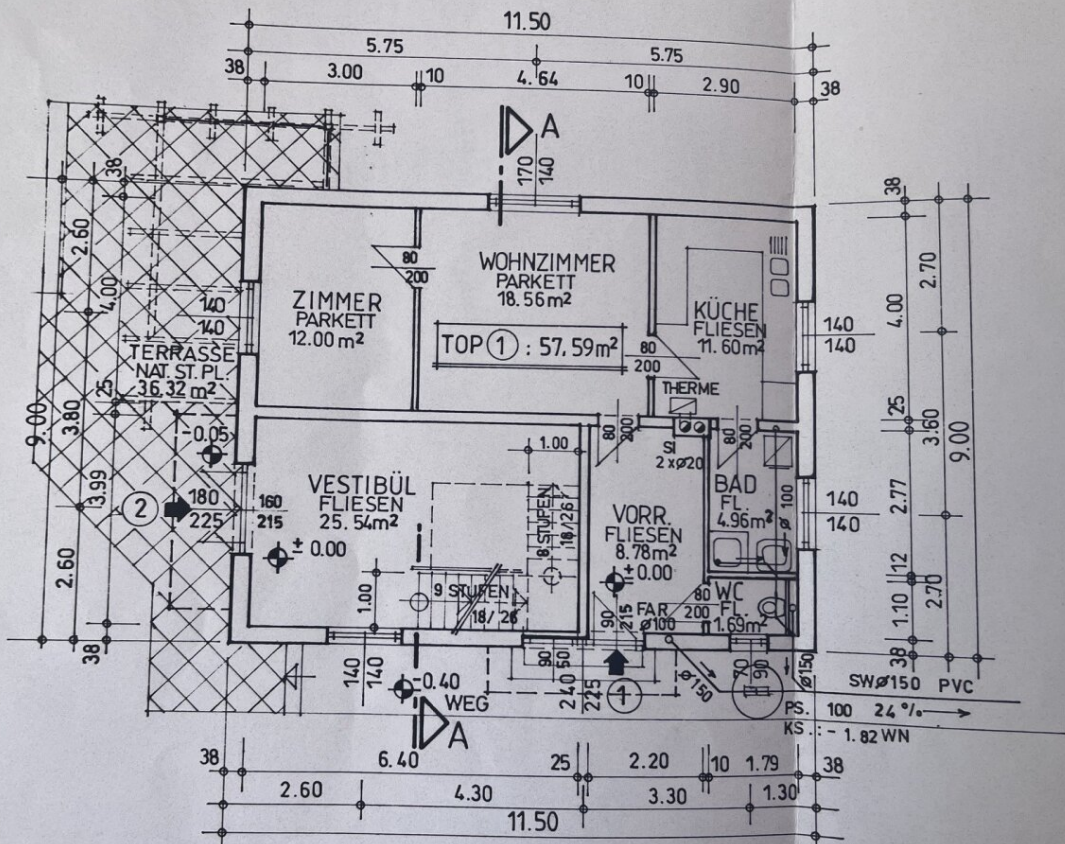






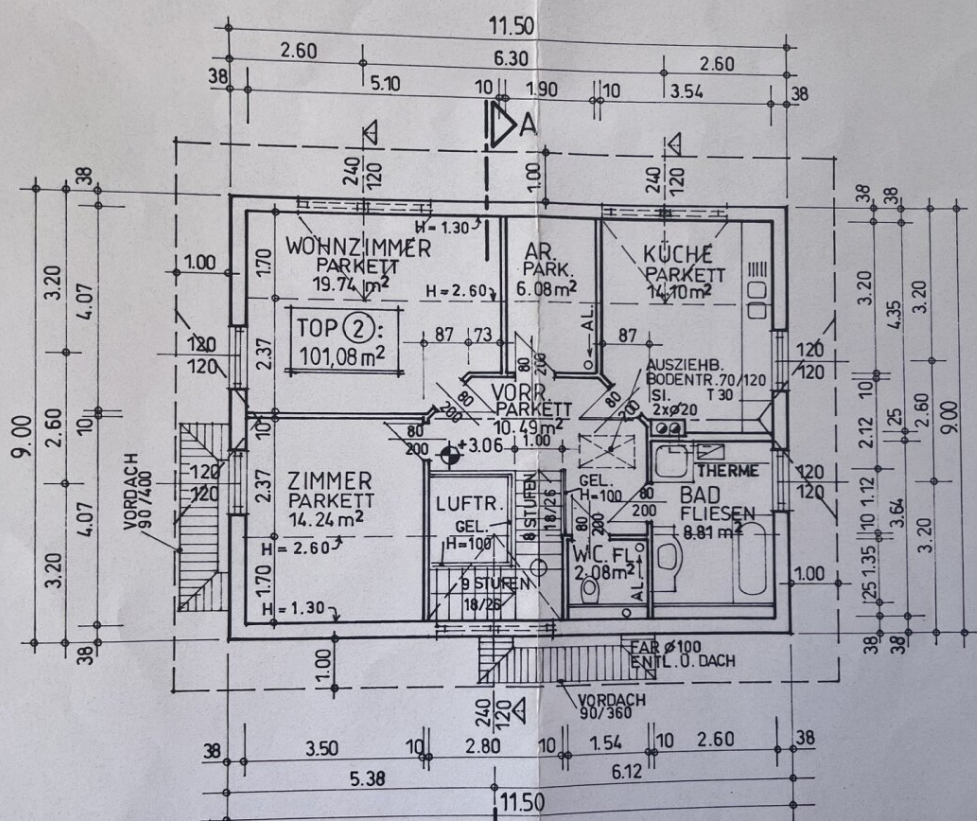







ERDGESCHOSS

VALENTA



OBERGESCHOSS 

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in attraktiver Ruhelage von Essling!

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in hochwertiger Ziegelmassivbauweise vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und einen liebevoll gestalteten, uneinsichtigen Garten zu einem besonderen Wohngefühl.

Mit einer Wohnfläche von ca. **160 m²**, einer **separaten Einlegerwohnung** sowie **zahlreichen Modernisierungen** bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, **Mehrgenerationenwohnen** oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Wohnkomfort auf zwei Ebenen:

Das Haus verfügt über insgesamt **6 Zimmer** mit hellen, freundlichen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Erdgeschoss

- Vorzimmer mit WC und Handwaschbecken

- Separate Einlegerwohnung mit:
 - Wohnzimmer

 - Schlafzimmer

 - Küche

 - Badezimmer

 - separater Toilette

- Großzügige Wohnküche mit moderner DAN-Küche und direktem Ausgang in den Garten

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Wohnzimmer
- Begehbare Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separate Toilette

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für die ganze Familie.

Umfangreiche Modernisierungen & Energieeffizienz

Das im Jahr 1998 errichtete Haus wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert.

Bereits durchgeführte Verbesserungen:

- 2016 Anbringung einer 12 cm Wärmedämmung

- Erneuerung der Fenster
- Installation einer elektrischen Pergola
- Neue Gartenpumpe für den hauseigenen Brunnen
- Automatische Rainbird-Gartenbewässerung
- 2025 Einbau einer modernen Luftwärmepumpe

Die Beheizung erfolgt über ein modernes Hybridsystem aus Gasheizung und Luftwärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren, im Erdgeschoss zusätzlich teilweise über Fußbodenheizung in Küche und Badezimmer.

Die Kombination aus Wärmedämmung, neuen Fenstern und moderner Heiztechnik sorgt für ein angenehmes Raumklima und gute Energieeffizienz.

Traumhafter Garten mit hoher Privatsphäre:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne, uneinsichtige Garten.

Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Feiern mit Familie und Freunden. Der gepflegte Garten ist mit Apfel-, Zwetschken- und Marillenbäumen bepflanzt und bietet eine idyllische Atmosphäre.

Dank des hauseigenen Brunnens und der automatischen Rainbird-Bewässerungsanlage können die Grünflächen kostenschonend bewässert werden.

Die elektrische Pergola schafft zusätzlichen Komfort und ermöglicht angenehme Stunden im Freien auch an heißen Sommertagen.

Weitere Ausstattung

- Gemauertes Gartenhaus mit ca. 9 m² Stauraum
- Moderne DAN-Küche mit großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum
- Infrarotkabine zum Entspannen und Wohlfühlen
- Viele Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Essling.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Buslinien 88B und 98A sorgen für eine gute Anbindung.

Die grüne Umgebung sowie die Nähe zur Natur und zur Lobau bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung überzeugt durch:

- hochwertige Ziegelmassivbauweise
- großzügige Wohnfläche
- moderne Heiztechnik
- einen liebevoll angelegten Garten
- hohe Privatsphäre
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage

Verkaufspreis:**785.000 Euro Verhandlungsbasis**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit viel Charme und Wohnqualität in Essling suchen.

Für weitere Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Mag. Petra Wernegger**mail: petra.wernegger@valentra.at****mobil: 0676 3507386**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap