

**EINFAMILIENHAUS MIT SCHWIMMTEICH – KACHELOFEN
– UNEINSEHBARER GARTEN – RUHIGE GRÜNLAGE –
IDYLLISCHE WOHNNOASE – ZIEGELIT MASSIVHAUS**



Objektnummer: 5052

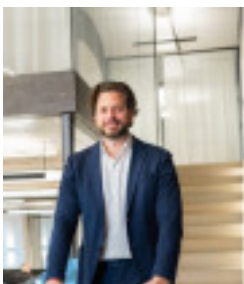
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Podlahagasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	55,43 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	596.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG

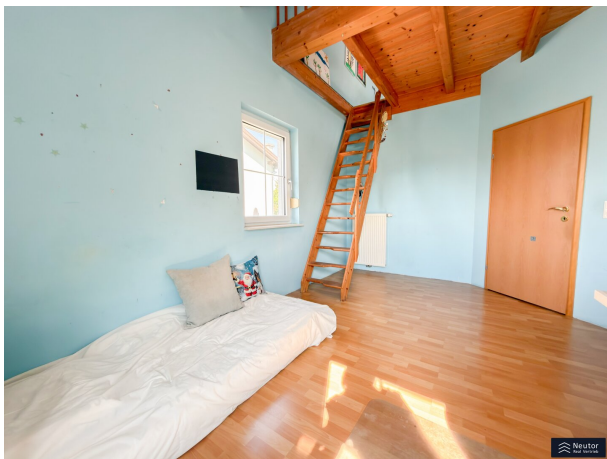


























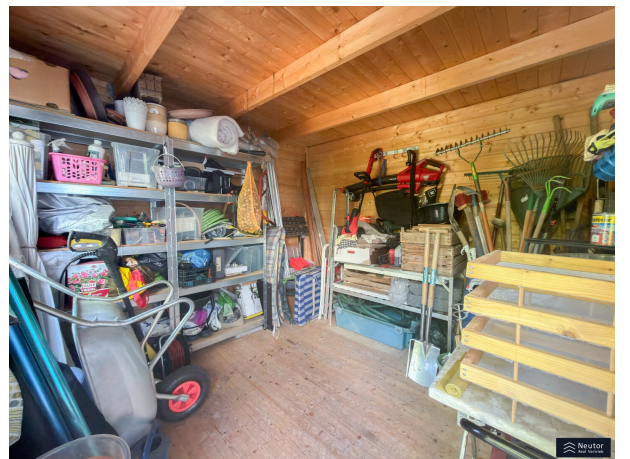




Neutor
Real Vertrieb

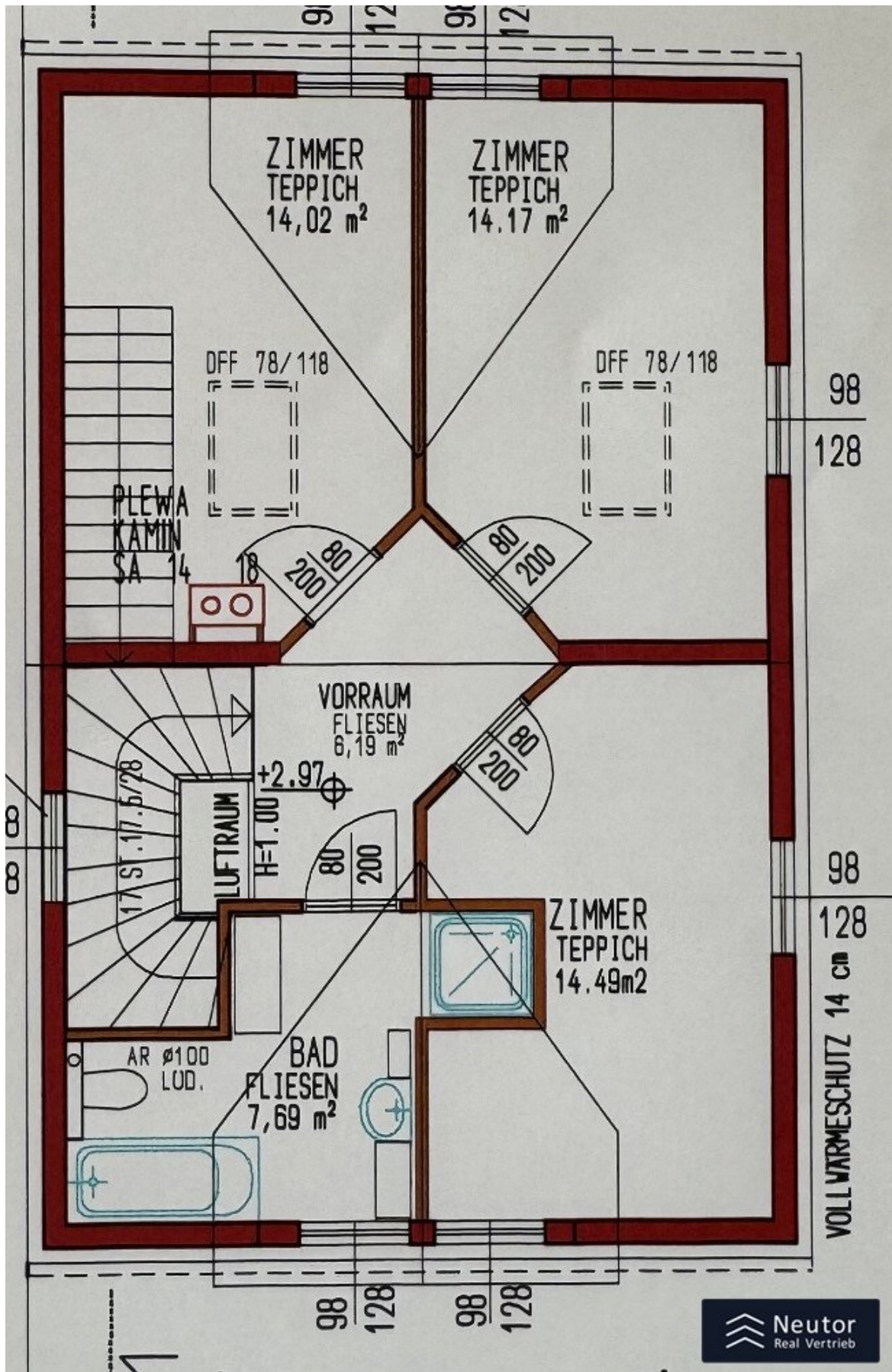


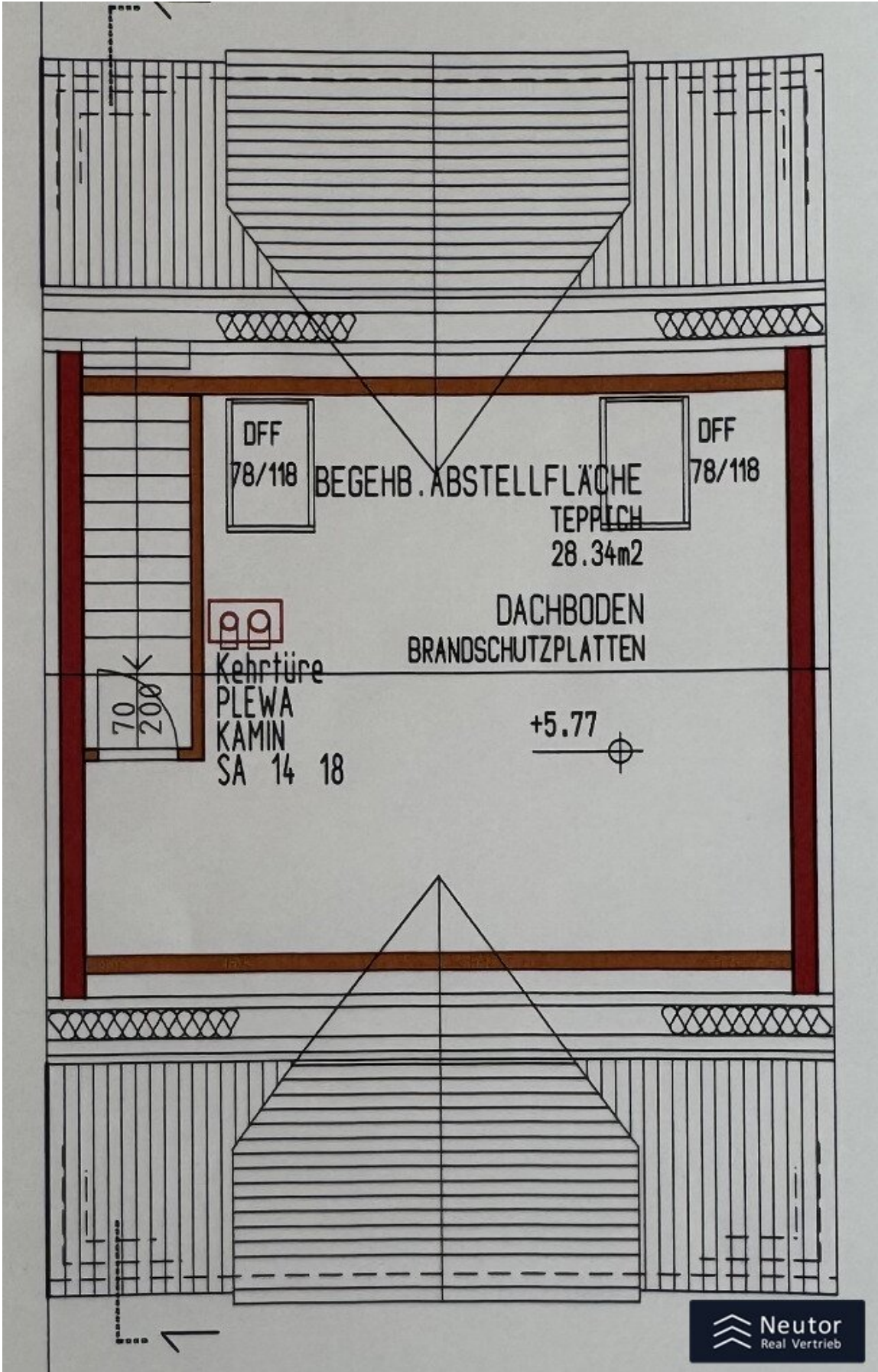
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb





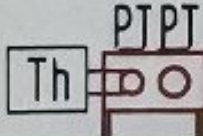


o RAR

RARo

KELLERRAUM 2
ESTRICH
30,59 m²

PLEWA
KAMIN
SA 14 18



15 ST 17.8/28
D120/6

200
80

GK-MAUER
BIS UK DECKE

KELLERRAUM 1
ESTRICH
24,84 m²

FOK=-2.67
=30.28 WN

80
200

AR ϕ 100
LUD.

KANAL 40 cm v. DECKE ABGEH.

ϕ 150
KANAL AN WANDKONSOLE

RDS 160/L150
ART. NR. 21033
ACHSE -2,525

FALLROHR
 ϕ 100



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage von Wien-Essling. Die Immobilie bietet auf ca. 109,46 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, ein komfortables Wohnambiente sowie einen liebevoll angelegten Garten mit einem Schwimmteich.

Eckdaten:

WNFI: ca. 109,46m²

Zimmer: 4

Badezimmer: 1, mit Dusche, Badewanne und WC

WC: 1, mit Handwaschbecken, separat angelegt

Grundstücksfläche: ca. 425,04m²

Garten: ja

Schwimmteich: ja

Klimaanlage: ja, im Erdgeschoss

Heizung: Gasheizung

Stockwerke: 4 inkl. Dachgeschoss

Keller: Ja, mit Hobbyraum inkl. Bar und Hauswirtschaftsraum

Möblierung: Optional

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche, mit viel Liebe zum Detail gestaltete Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einem stilvollem Kamin, der insbesondere in den kälteren Monaten für behagliche Stunden sorgt. Sie werden den Ofen

auch aufgrund der Kosteneinsparung im Bezug aufs Heizen lieben. Oft reicht eine Ladung Holz im Ofen für einen ganzen Tag Wärme. Die offen gestaltete, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen und genießen. Eine praktische Speis im Erdgeschoss schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Handwaschbecken. Das Obergeschoss besticht durch seine praktische Raumaufteilung. Zwei helle Zimmer verfügen jeweils über einen Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss, wodurch zusätzliche Nutzflächen entstehen. Diese erweitern die räumlichen Möglichkeiten des Hauses und bieten wertvollen zusätzlichen Platz. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Im Kellergeschoss erwartet Sie ein vielseitig nutzbarer Bereich. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss erleichtert den Alltag, während ein großzügiger Hobbyraum mit integrierter Bar den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden schafft. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die großzügige Terrasse schafft den perfekten Rahmen für gemütliche Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte. Der Schwimmteich bietet an warmen Tagen eine angenehme Erfrischung und unterstreicht den besonderen Charakter des Gartens. Eine charmante Gartenhütte rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Kosten:

Kaufpreis: € 596.000, -

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Das Haus befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk, im beliebten und naturnahen Stadtteil Essling. Die ruhige Wohnlage vereint hohe Lebensqualität mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die städtische Infrastruktur. Die Buslinien 99A/99B sind bequem fußläufig erreichbar und verbinden Sie rasch mit dem Verkehrsknotenpunkt Aspern Nord. Von dort stehen Ihnen die U-Bahn-Linie U2, die S-Bahn Linie S80 sowie Regionalzüge und weitere Busverbindungen zur Verfügung. Dadurch gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt, zum Wiener Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Regionen. Auch die slowakische Hauptstadt Bratislava ist über die Regionalzugverbindungen komfortabel erreichbar. In der Nähe liegt die moderne Seestadt Aspern, die mit ihrer hervorragend ausgebauten Infrastruktur überzeugt. Zahlreiche Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote machen diesen dynamisch wachsenden Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Für

Autofahrer bietet die Erzherzog-Karl-Straße eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahn A23. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Nationalpark Donau-Auen, der bereits in rund 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Dort erwarten Sie weitläufige Rad- und Wanderwege, idyllische Auenlandschaften, naturbelassene Badestellen sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht diese Lage zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber, die dennoch nicht auf die Vorzüge der Großstadt verzichten möchten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Bahnhof <2.250m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap