Massiv-Reihenhaus mit Eigengarten, Sauna & sensationell niedrigen Betriebskosten im Bieterverfahren!



Objektnummer: 960/75135

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	49,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

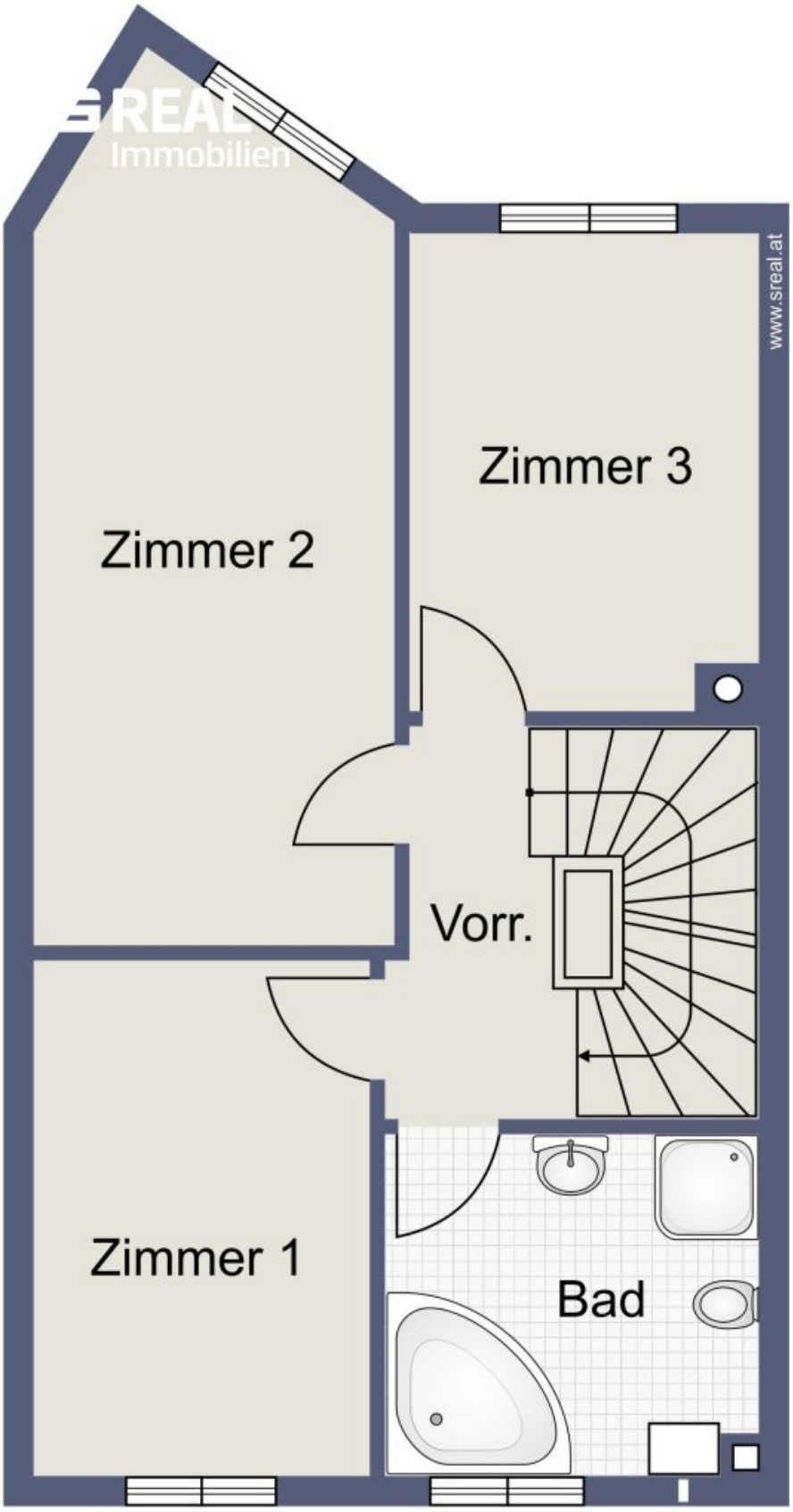

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

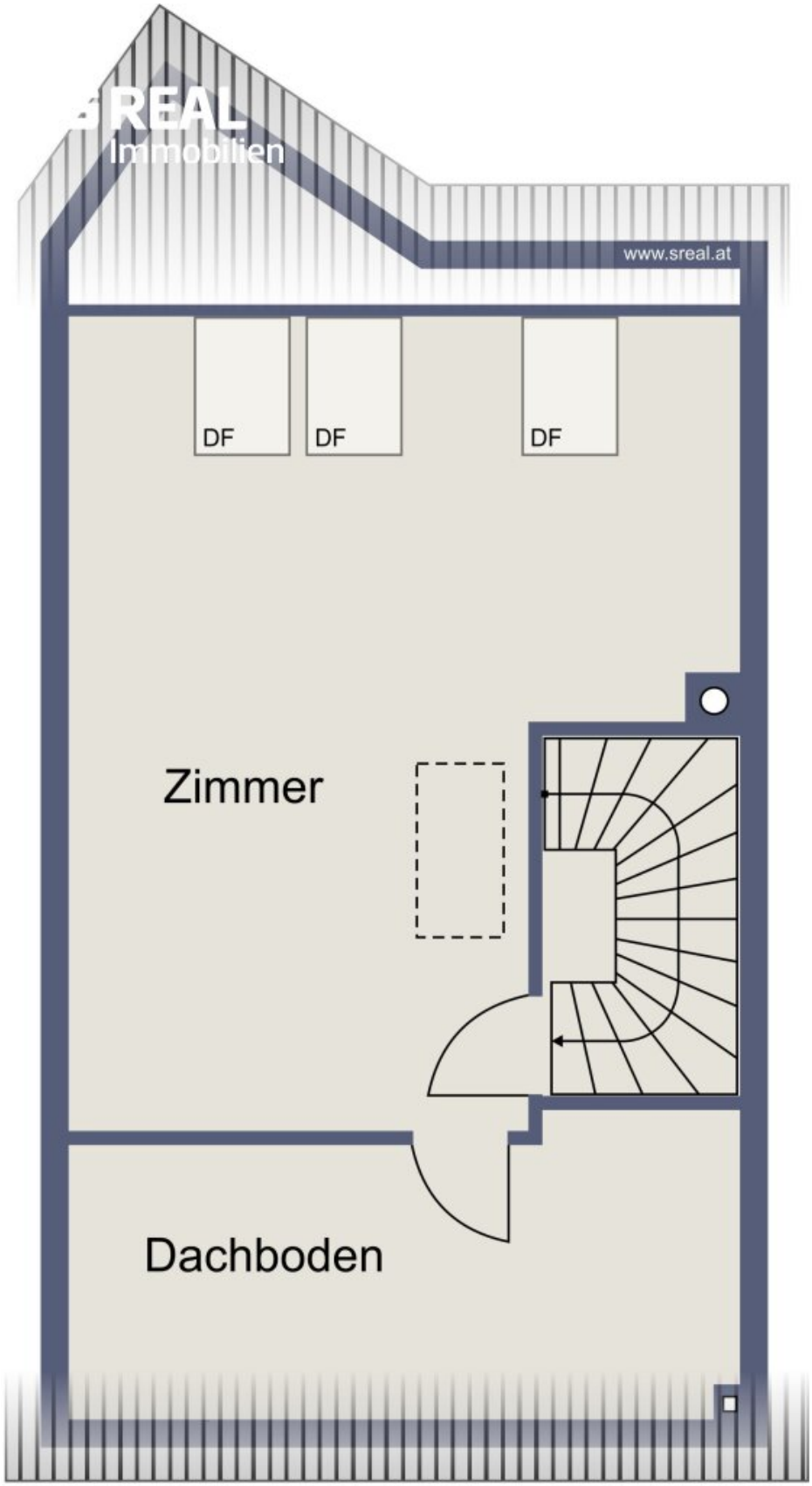

REAL
Immobilien



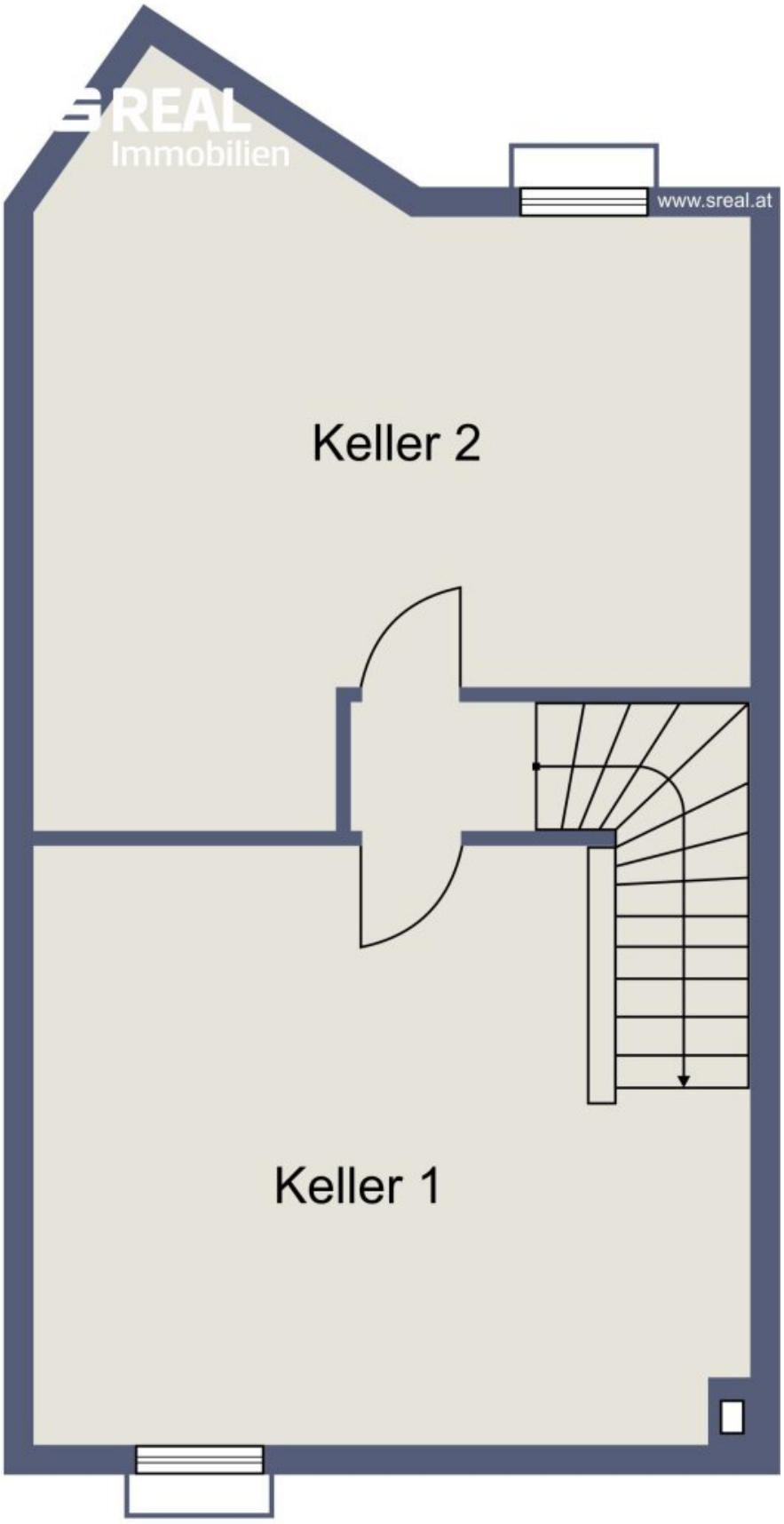
Skizze Erdgeschoss



Skizze 1 Stock



Skizze Dachgeschoss



Skizze Keller


REAL
Immobilien
Groß-Enzersdorfer Straße
Eßlinger Hauptstraße
SV Essling
Rosthorngasse
Leskygasse
Silberergasse
Schirrmanngasse
Marchesigasse
Illnerstraße
Telephonweg
Simonsgasse
Flugfeldstraße
Lotsenweg
Lannesstraße
Weibelstraße
Bambergergasse
Kahlergasse
Kirschenallee
Colerusgasse
Gleichgasse
Raphael-Donner-Allee
Schlachthammerstraße
GTVS Kirschenallee
Im Gestockert
Löwensteinstraße
Duchekgasse
Grossmannstraße
Arztgasse
KGV Im Gestockert
Kermaunerweg
Spielplatz
Kirschenallee
Wiethestraße
Dumreichergasse
Kaposigasse
Dittelgasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobile. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

KURZBESCHREIBUNG:

Ihr leistbarer Traum vom eigenen Haus in Wien! Dieses liebevoll gepflegte Ziegel-Massivhaus in absoluter Ruhelage bietet ca. 127 m² perfekt aufgeteilte Wohnfläche (5 Zimmer), einen gemütlichen 58 m² Garten mit Terrasse und ist voll unterkellert (inklusive eigener Wellness-Sauna!). Ein eigener PKW-Stellplatz im Inneren der Anlage rundet dieses seltene Angebot ab.

Die **seltene Gelegenheit** mit **großzügigem Raumangebot** bietet perfekte Nutzungsmöglichkeiten.

Highlight sind die **geringen Betriebskosten**, da sich die Hausgemeinschaft selbst um die Verwaltung kümmert.

Hard Facts: 4 Zimmer + 1 ausgebautes DG Zimmer, funktionelle, moderne Küche, separate Toilette, Bad mit Dusche, WC und Badewanne, voll unterkellert - Wirtschaftsraum, Hobbyraum, Terrasse und Garten im EG!

EG:

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Kasten oder Garderobe

- separate Toilette

- funktionelle Küche mit modernen Einbaugeräten (Miele) und Gasherd (Küche 2008 komplett neu)

- Großzügiges Wohnzimmer ca. 30 m² mit Ausgang in den gemütlichen Garten mit Terrasse

1. Stock:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

- **3 Schlafzimmer** zweimal ca. 10 m² und 17 m² groß - Parkettböden

DG:

- **ausgebautes, bewohnbares Dachbodenzimmer** ca.31 m² groß

- Dachboden - Abstellraum - möglicher Anschluss für zukünftiges Badezimmer

- zusätzliche Lagermöglichkeit im Spitzboden

Keller:

- 2 separate große Räume wovon sich ein Raum perfekt als Wellnessbereich anbietet.

- Sauna und Dusche vorhanden

Von den jetzigen Eigentümern **liebevoll in Schuss gehalten**, können Sie hier ohne weitere Investitionen direkt Ihren Wohntraum erfüllen. Über die Jahre wurden laufend Investitionen getätigt - zB. **2012 neues Vaillant Brennwertgerät mit 300 Liter Warmwasserspeicher**.

Die Wohnung wurde teilweise mit maßgeschneiderten, hochwertigen Tischlermöbeln ausgestattet, die eine extrem langlebige und wertvolle Substanz bieten. Wer einen moderneren Look bevorzugt, kann die Echtholzelemente und Holzdecken mit einem hellen Anstrich (zum Beispiel im skandinavischen Stil) im Handumdrehen in eine lichtdurchflutete, zeitgemäße Design-Oase verwandeln.

Baumeister - **Ziegel Massiv Haus** mit **extra Schallschutz** zu den Nachbarhäusern!

Jedem Haus ist ein PKW Abstellplatz im inneren der gepflegten Anlage zugeteilt. Weitere Parkplätze finden Sie mühelos in der wenig befahrenen Viktor - Wittner - Gasse.

Ihre Fahrräder lagern Sie bequem in zwei extra zugeteilten Plätzen in versperrbaren Holzhütten am Grundstück.

Lage - abseits vom Trubel in Essling:

In **ruhiger Siedlungslage gelege**n, versprüht die Umgebung mit vielen Einfamilienhäusern idyllisches Flair. Mehrere Spielplätze finden sich fußläufig gut erreichbar.

Genießen Sie die naturnahe Lage nahe der Lobau die ca. nur 1,5 km entfernt ist. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge im Grünen und schnell erreichbar.

In 10 Minuten gelangen Sie mit dem Fahrrad in die Seestadt:

Die Seestadt Aspern, im dynamischen Bezirk Donaustadt gelegen, gehört mit rund 240 Hektar Fläche zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten mit dem namensgebenden See auch ein Freizeitangebot, das gerade in der Großstadt seinesgleichen sucht. Über Fuß- und Radwege gut erreichbar, wird er mit seinen einladend gestalteten Uferanlagen und der Promenade zum Treffpunkt für Jung und Alt!

Nutzen Sie die Gelegenheit für einen ersten Eindruck mittels unserem 3D Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156095?accessKey=6a53

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an **RA Mag. Winkler**. Die Sonderkondition hierfür beträgt 0,8 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen. Ein Vertragsentwurf kann gerne vorab übermittelt werden.

- **Angebotsfrist : 23.11 - 24.11.2026**

- **Mindestgebot : EUR 490.000.-**
- **Sofortkauf : EUR 540.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.