Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Grünblick in einer sehr ruhigen Umgebung in 1220 Wien-Essling

Objektnummer: 6138

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	356,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktor Hladik

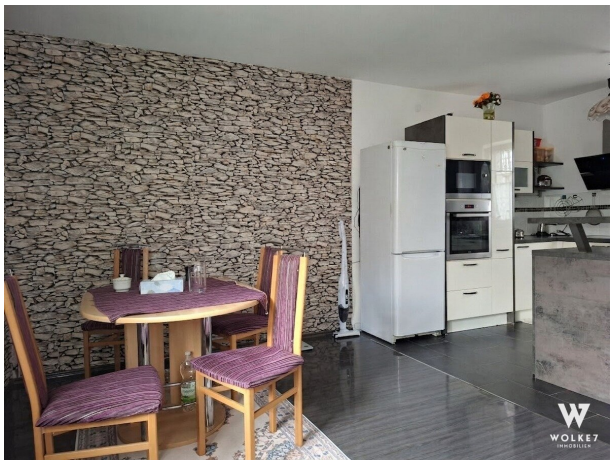
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5

© IMMOBILIEN-PRÄSENTATION
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7
IMMOBILIEN

Ausblick vom Balkon
WOLKE7
IMMOBILIEN



WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Grünblick in einer sehr ruhigen Umgebung in 1220 Wien-Essling

Wohnen **im Grünen** – mit **viel Platz** für Familie, Garten und Freizeit.

Wer sich nach einem **eigenen Haus mit Garten** sehnt und **dennoch in Wien** bleiben möchte, findet hier eine besonders interessante Gelegenheit.

In einer **sehr ruhigen Umgebung** im 22. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein **gepflegtes Einfamilienhaus** auf einem rund **500 m² großen Grundstück**. Das im Jahr 1988 errichtete Haus erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet mit ca. **120 m² Wohnfläche und fünf Zimmern** ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll **gepflegte Garten**. Verschiedene Gemüsesorten werden hier bereits angebaut – beste Voraussetzungen für alle, die gerne Zeit im Freien verbringen, selbst gärtnern oder einfach ihren eigenen grünen Rückzugsort genießen möchten.

Auch der großzügige **Balkon/Terrasse mit Blick ins Grüne** unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Zwei **zusätzliche Nebengebäude** schaffen wertvolle Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein eigener Brunnen, eine **KFZ-Einfahrt sowie ein KFZ-Abstellplatz** ergänzen das Angebot.

Hier verbindet sich das Gefühl vom Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer Wiener Adresse.

Key Facts

- Grundstücksfläche: ca. 500 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Baujahr: 1988

- Geschosse: 2
- Zimmer: 5
- KFZ-Einfahrt und KFZ-Abstellplatz
- Geräumiger Balkon / Terrasse mit Blick ins Grüne
- Gaszentralheizung
- Rollläden
- Teilmöbliert
- Zwei Nebengebäude
- Eigener Brunnen
- Sehr gepflegter Garten mit verschiedenen bereits angebauten Gemüsesorten

Die Immobilie befindet sich im 22. Bezirk, Donaustadt, in einem besonders **grün geprägten Teil Wiens**. Die Umgebung zeichnet sich durch eine vergleichsweise lockere Bebauung, Einfamilienhäuser, Siedlungsgebiete und weitläufige landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch geprägte Flächen aus.

Gerade für Käufer, die nicht mitten im dicht bebauten Stadtgebiet wohnen möchten, aber dennoch Wert auf eine Wiener Adresse legen, bietet diese Lage einen besonderen Reiz.

Die Umgebung eignet sich hervorragend für Menschen, die **Ruhe, Natur und Freiraum** suchen.

Vorteile der Lage auf einen Blick

- Ruhige und grün geprägte Wohnumgebung
- Viel Freiraum und vergleichsweise geringe Bebauungsdichte
- Ideal für Familien und Gartenliebhaber
- Gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen
- Öffentliche Anbindung in Richtung Aspern Nord
- Von **Aspern Nord Weiterfahrt mit der U2**, Straßenbahn und Bahn möglich
- Kombination aus naturnahem Wohnen und Wiener Stadtadresse
- Landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägtes Umfeld
- **Hoher Freizeit- und Erholungswert**
- **Mit dem Bus direkt zu U- bzw. S-Bahn.**

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 99B ist in 100 m Entfernung.(Station: Wolfgang-Mühlwanger-Straße) und verkehrt zwischen Aspern Nord (U2, S-Bahn) und Eßling Schule.

Angebote in der Umgebung

In der erweiterten Umgebung befinden sich unter anderem Lebensmittelgeschäfte und **Ab-Hof-Anbieter**. Als regionales Angebot ist beispielsweise Blün – Wiener Fisch & Gemüse in der hervorzuheben. Dort werden unter anderem regional produziertes Gemüse und Fischprodukte angeboten.

Ebenfalls im Umfeld befindet sich der Hofladen Schottenobst, der unter anderem Obst, Säfte und weitere regionale Produkte anbietet.

Die Lage bietet insbesondere für naturverbundene Käufer und Familien einige interessante Aspekte:

- Weitläufige Grün- und Landwirtschaftsflächen in der Umgebung
- Zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren
- **Ruhiges**, siedlungsgeprägtes **Wohnumfeld**
- Kulturgut Schafflerhof / ReKiGa mit Angeboten rund um Ponyreiten und Aktivitäten für Kinder in der Umgebung
- Landwirtschaftliche Direktvermarkter und regionale Produzenten im Umfeld
- Nähe zum Bereich Neueßling
- Weiterführende Freizeit-, Bildungs-, Einkaufs- und Gastronomieangebote in Eßling, Aspern und der Seestadt
- Über die Verbindung nach Aspern Nord Zugang zur U2 und damit gute Weiterfahrt in andere Teile Wiens

Fazit

Ein Haus für Menschen, die mehr **Grün**, mehr **Privatsphäre** und mehr **Platz** suchen, ohne Wien verlassen zu wollen. Rund **120 m² Wohnfläche, fünf Zimmer, ca. 500 m² Grund, zwei Nebengebäude**, eigener Brunnen, **KFZ-Abstellmöglichkeit und ein außergewöhnlich**

gepflegter Garten schaffen eine attraktive Basis für ein langfristiges Zuhause. Der **großzügige Balkon bzw. die Terrasse mit Blick ins Grüne** lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die ruhige Umgebung zu genießen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 550.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap