GENERATIONEN-TRAUM! Perfektes Mehrgenerationenhaus: 3 Wohnebenen + Wellness-Keller mit Sauna & überdachtem Pool+2Küche+ Kamin+669m² Grund++



Objektnummer: 1587/65119

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	241,00 m²
Nutzfläche:	319,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	78,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 51,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien









































































Objektbeschreibung

um Verkauf gelangt diese außergewöhnlich geräumige, repräsentative Liegenschaft in absoluter Ruhelage des 22. Wiener Gemeindebezirks (Bezirksteil Essling). Das ursprünglich im Jahr 1950 in guter Bauweise errichtetes Wohngebäude wurde im Jahr 1999 ein Zubau errichtet. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem neuwertigen, modernen Zustand und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer perfekt durchdachten Raumaufteilung.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 241 m²** (Gesamtnutzfläche ca. 319 m²) auf einem **669 m² großen Eigengrund** bietet dieses Objekt außergewöhnlich viel Platz zur Entfaltung. Die intelligente Aufteilung auf drei separate Wohnebenen mit insgesamt **9 Zimmern, 2 Küchen, 3 Badezimmern und getrennten WCs** macht diese Immobilie zur **idealen Wahl für zwei Familien (Mehrgenerationenhaus)** oder für die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Home-Office/Praxis) unter einem Dach.

Der idyllische, uneinsehbarer Garten bildet eine private Oase der Entspannung. Ein überdachtes Schwimmbad sorgt für eine verlängerte Badesaison, die überdachte Terrasse stellt zu jeder Jahreszeit einen harmonischen Übergang zwischen Drinnen und Draußen her. Ein behaglicher Kamin im Erdgeschoss sowie ein exklusiver Wellnessbereich mit eigener Sauna im **Keller** runden dieses seltene Immobilienangebot auf Premium-Niveau ab.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 70,53 m² Wohnfläche)

- **Vorraum:** Großzügiger, zentraler Empfangsbereich
- **Wohn-/Essbereich:** 3 flexibel gestaltbare Zimmer – darunter das Herzstück des Hauses mit einem stilvollen, gemütlichen **Kamin**
- **Küche:** Separate, voll ausgestattete Küche
- **Sanitärbereich:** Badezimmer sowie ein separates WC
- **Outdoor-Schwerpunkt:** zur überdachten Terrasse mit Blick in den Garten

Obergeschoss (ca. 92,04 m² Wohnfläche)

- **Wohnbereich:** 3 helle, geräumige Zimmer (optimal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar)
- **Küche:** Zweite, vollwertige Küche mit Essbereich– ideal für die autarke Nutzung dieser Ebene
- **Wirtschaftsräume:** Praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum
- **Sanitärbereich:** Modernes Badezimmer sowie ein separates WC

Dachgeschoss (ca. 78,43 m² Wohnfläche)

- **Vorraum**
- **Wohnbereich:** 3 gemütliche Zimmer mit charmanten, harmonischen Dachschrägen (perfekt als Master-Bedroom-Bereich oder Jugendreich)
- **Sanitärbereich:** Drittes, voll ausgestattetes Badezimmer inklusive WC

Kellergeschoss (ca. 78,00 m² Nutzfläche – Wellness & Technik)

- **Wellness** Hauseigene **Sauna** für private Entspannungsmomente
- **Lager & Hobbynutzung:** Praktische Nebenräume, optimal nutzbar als Werkstatt, Fitnessraum oder Weinkeller
- **Technik und Waschraum**

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer absolut grünen Wiener Top-Ruhelage in Essling.

- **Natur vor der Haustür:** Das weltbekannte Naturschutzgebiet **Lobau (Nationalpark Donau-Auen)** befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Auch die moderne **Seestadt Aspern** mit ihrem großzügigen Badesee und urbaner Gastronomie ist rasch erreicht.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen (z.B. Volksschule Essling) sind bequem erreichbar.

- **Anbindung:** Die Buslinien **26A** und **99A** bringen Sie in wenigen Minuten direkt zu den U-Bahn-Stationen **U2 Aspern Nord** oder **Aspernstraße**. Von dort aus gelangen Sie direkt und komfortabel ins Wiener Stadtzentrum.

KAUFPREIS: € 950.000,- lasten und Bestandfrei

monatliche Gemeindeabgaben:

110 € monatlich für Müll, Wasser, Gemeinde und Kanal

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10%** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich

- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**

- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw.

sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap