

# Ihr Familienparadies nahe der Seestadt – Ruhe und Natur mit perfekter Anbindung



Außenansicht

**Objektnummer: 960/68707**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien





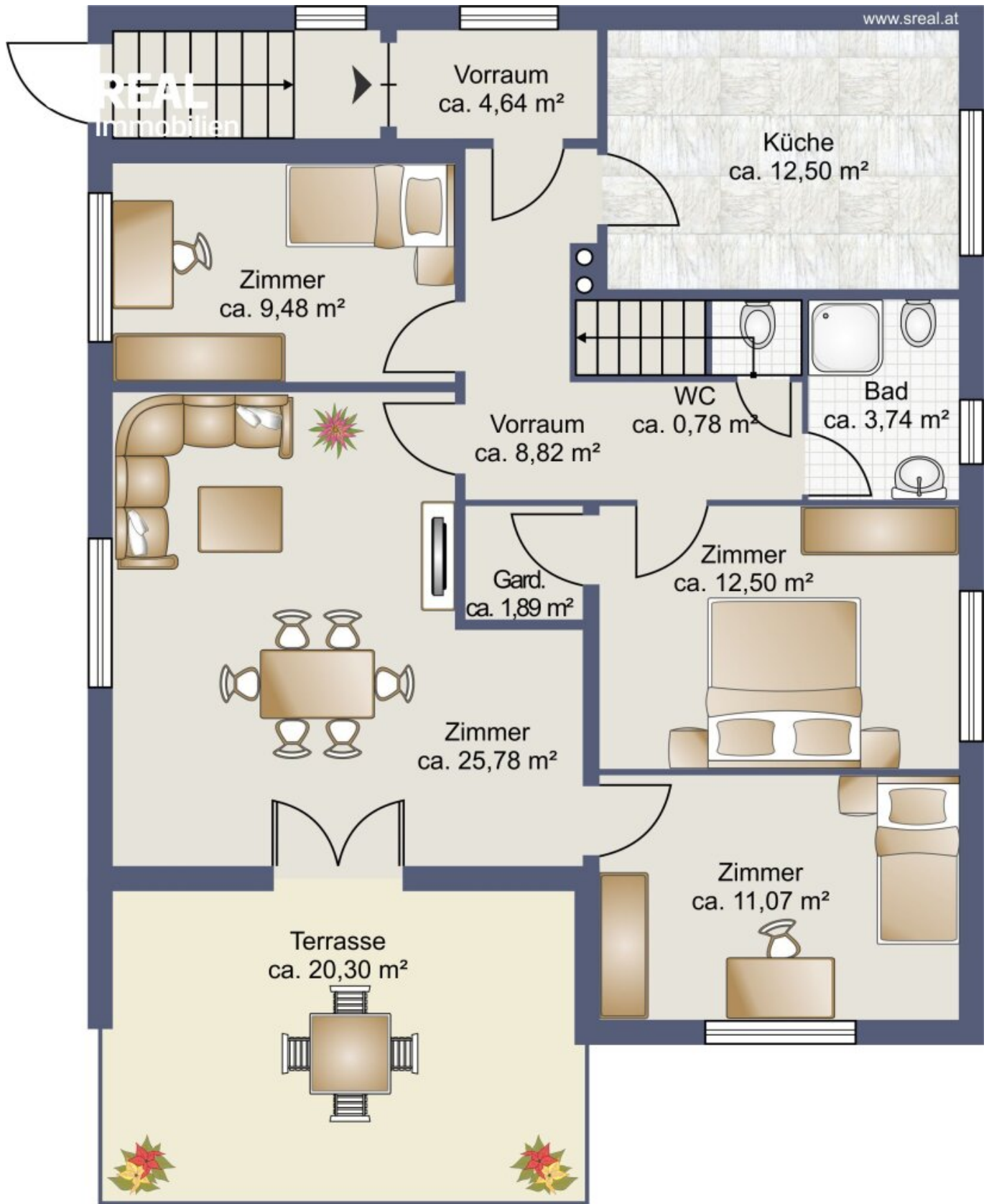








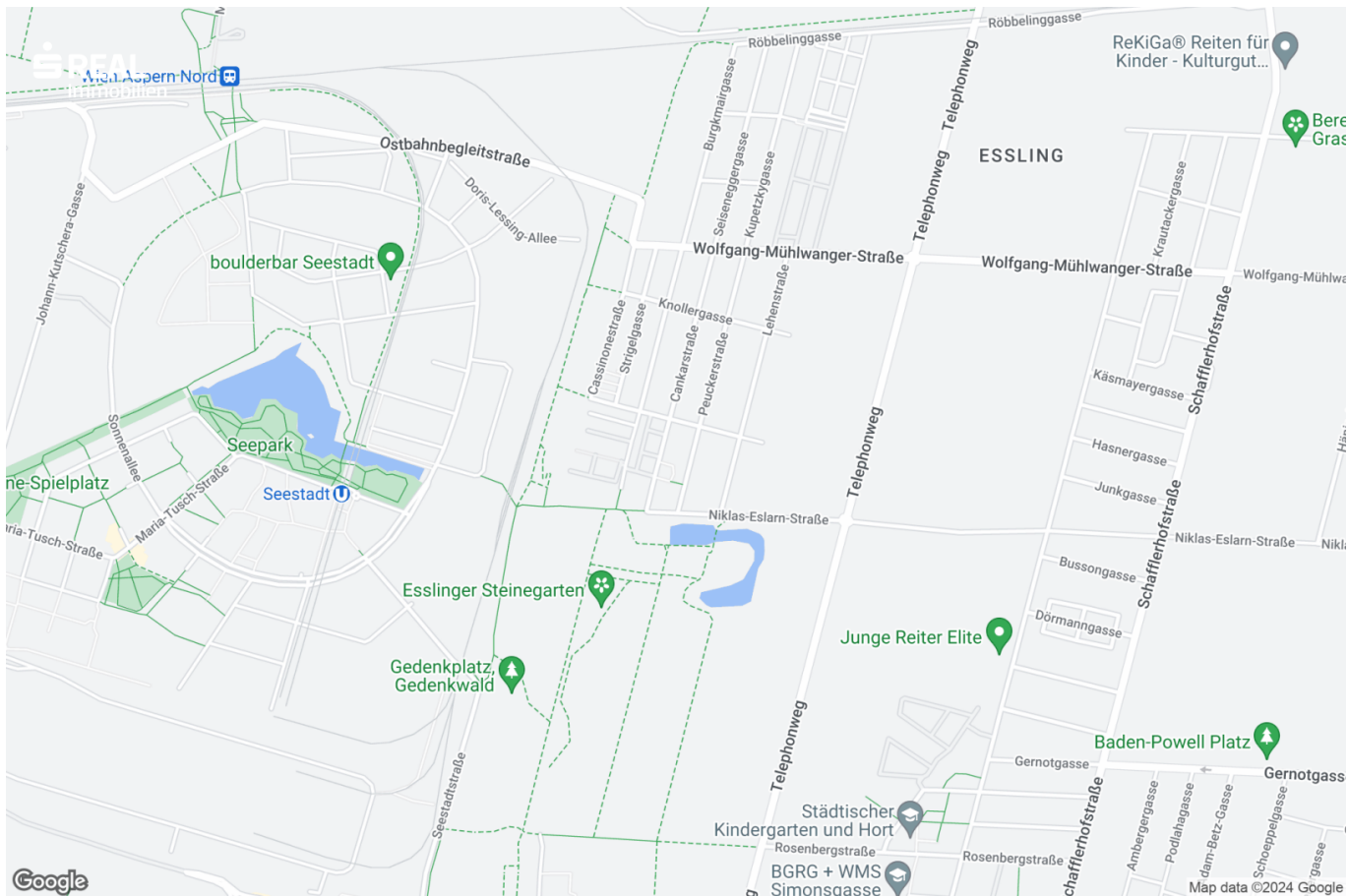




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## Ihr Familienparadies nahe der Seestadt – Ruhe und Natur mit perfekter Anbindung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eßling! Dieses charmante, zweigeschossige Einfamilienhaus verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur pulsierenden Seestadt. Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, einem weitläufigen Garten und einer perfekten Infrastruktur bietet es die ideale Umgebung für Familien, Naturliebhaber und Hobbygärtner.

### Ihr Wohntraum auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 160 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen (EG: 4 Zimmer, UG: 3 Zimmer)
- **Gartenparadies:** Großzügiger Garten mit ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse und Gartenhütte
- **Praktische Extras:** Garage, Stellplatz, Vollholzeinbauküche, Abstellraum
- **Generalsaniert:** 2007 erneuert, inkl. Dach und Wärmefassade

### Grundriss, der überzeugt:

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Vollholzeinbauküche mit Esstisch, Badezimmer, Vorräume und Flur
- **Untergeschoss:** 2 Schlafzimmer, ein gemütliches Stüberl und weitere praktische Räume

### Lage – perfekt für Familien:

**Ruhige Idylle:** Genießen Sie die entspannte Atmosphäre in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von viel Grün. Der Garten lädt zu ungestörten Nachmittagen mit der Familie ein, Kinder finden hier reichlich Platz zum Spielen und Toben.

**Nähe zur Seestadt:** Die Seestadt Aspern, Wiens modernster Stadtteil, ist nur wenige Minuten entfernt. Hier erwarten Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine lebendige Gastronomieszene, Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Bildungseinrichtungen – alles in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

### Hervorragende Anbindung:

- **Direkt vor der Haustür:** In nur 2 Minuten erreichen Sie die Buslinien 89A, 99A und 99B.
- **U-Bahn in Reichweite:** Von der Bushaltestelle oder mit dem Fahrrad sind Sie in 5 Minuten an der U-Bahnlinie U2, die Sie schnell ins Stadtzentrum bringt.
- **Alltagskomfort:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in

kürzester Zeit zu erreichen.

Dieses Haus bietet die perfekte Balance aus Naturidylle, Stadtnähe und moderner Infrastruktur. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Kinder unbeschwert aufwachsen können und Sie selbst Ruhe und Erholung abseits des Stadtlebens genießen können – ohne auf die Vorteile der Seestadt zu verzichten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap