

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 160,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 88,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,41 |
| Kaufpreis: | 690.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



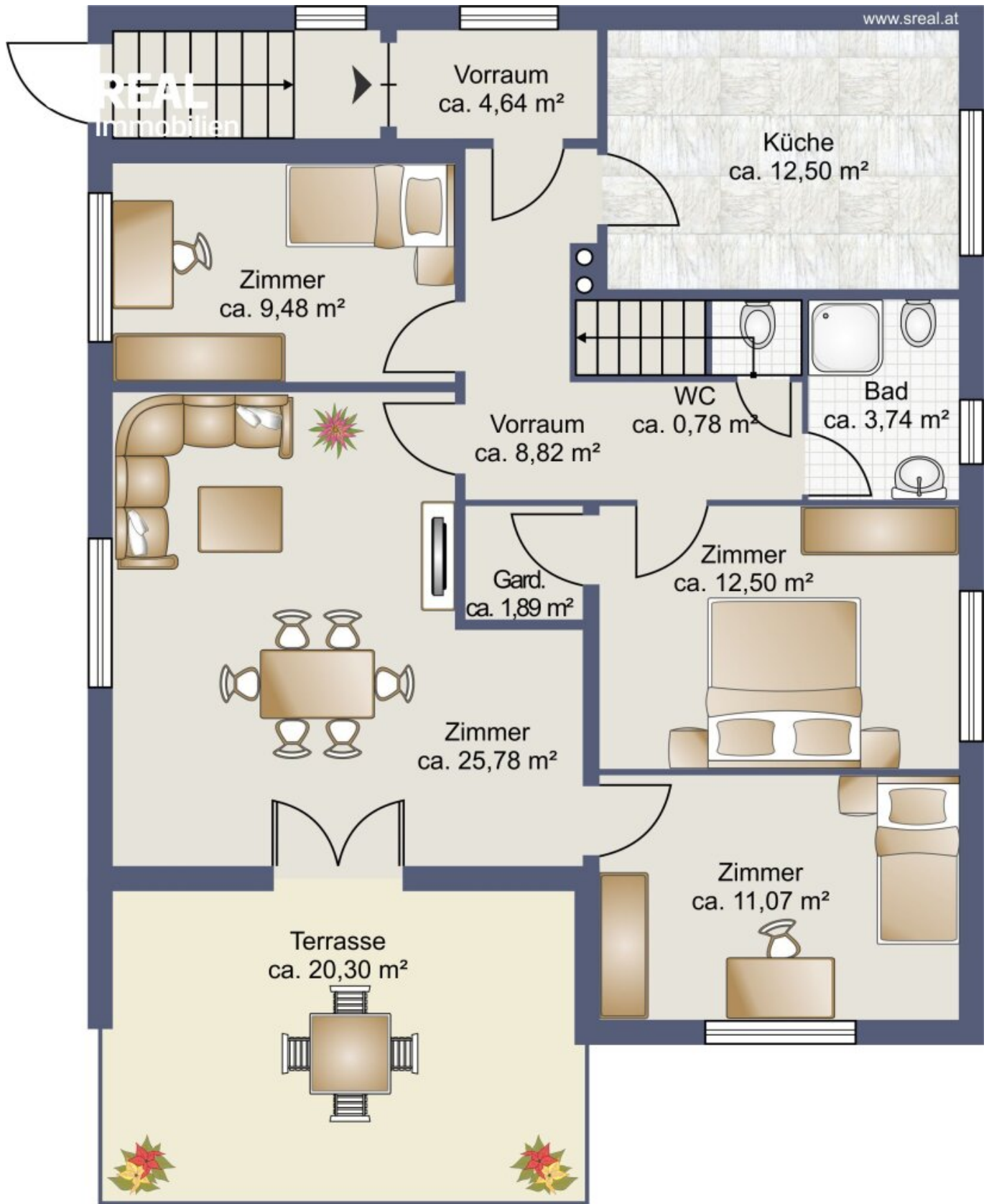




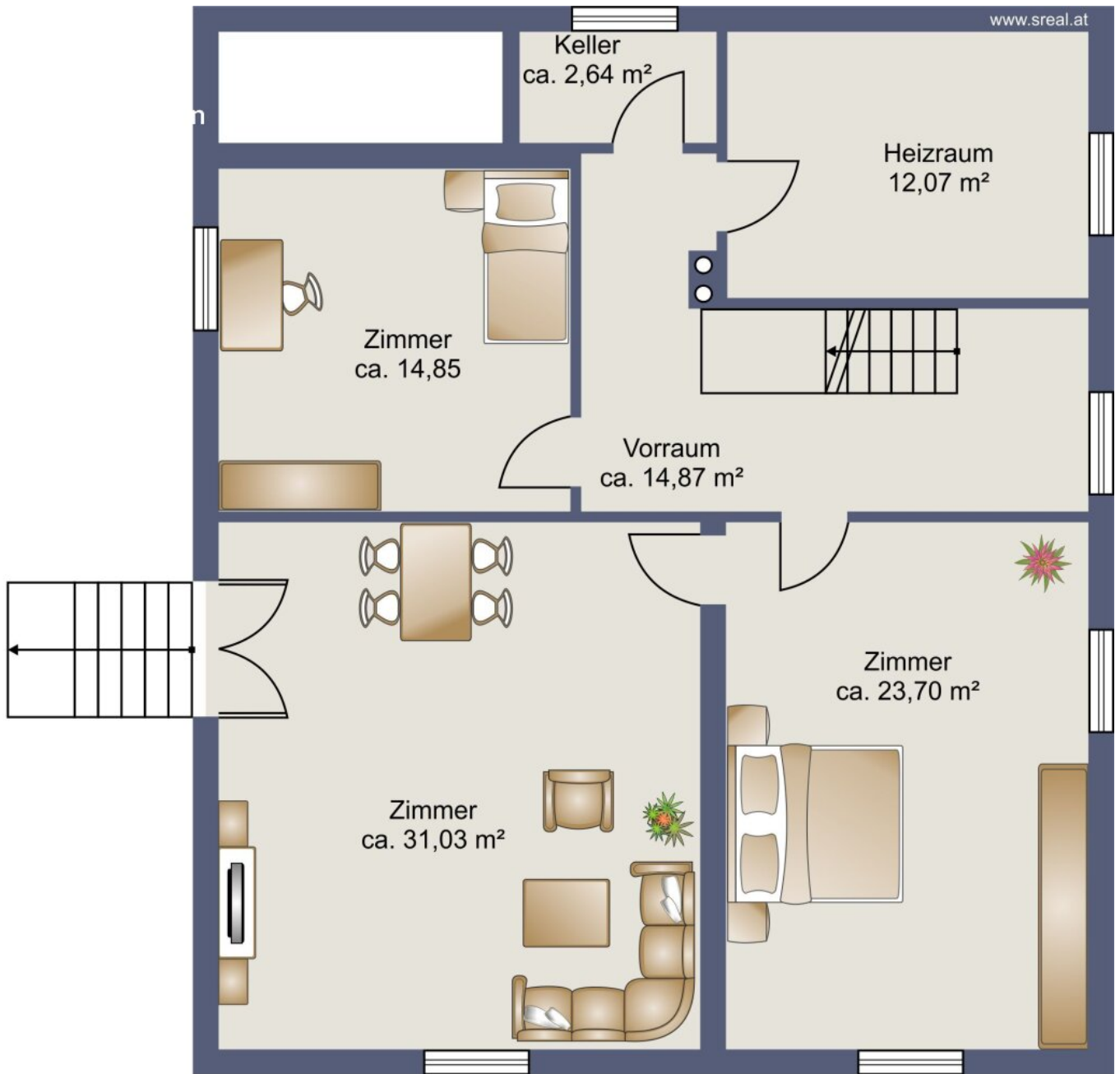




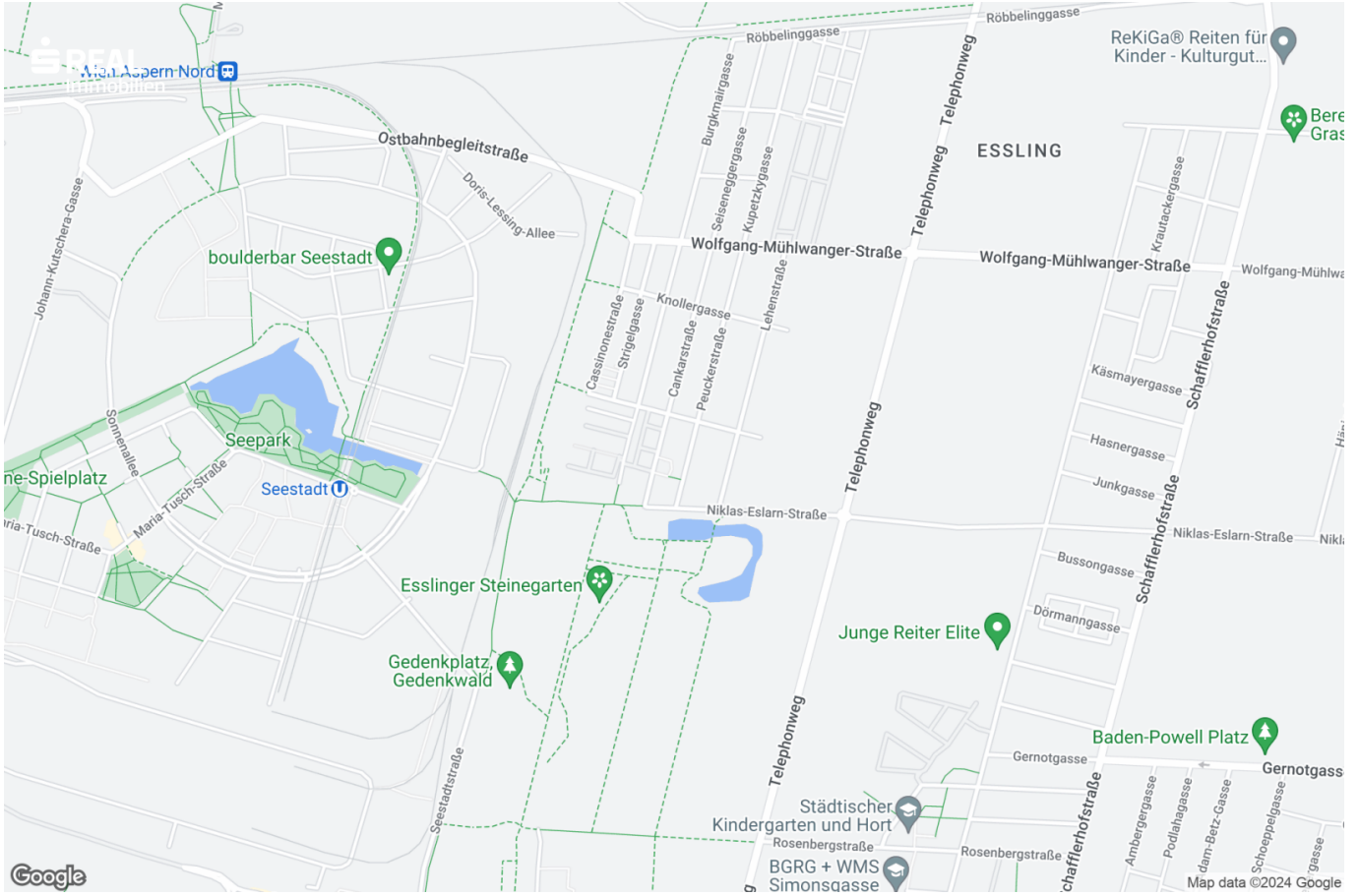




Skizze Erdgeschoss



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 m², einem weitläufigen Garten und einer perfekten Infrastruktur bietet es die ideale Umgebung für Familien, Naturliebhaber und Hobbygärtner.

Ihr Wohntraum auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 160 m² auf 2 Ebenen (EG: 4 Zimmer, UG: 3 Zimmer)
- **Gartenparadies:** Großzügiger Garten mit ca. 20 m² 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