

## **Stadtrand-Idylle in Essling – Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Garten**



**Objektnummer: 80144**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Betz-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
USt.:	25,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











## Objektbeschreibung

### **Stadtrand-Idylle in Essling – Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Garten!**

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ruhigen Wohngegend Essling in Wien Donaustadt. Perfekt geeignet für Familien, Paare oder Singles, die das Leben am Stadtrand einer Millionenstadt genießen möchten, bietet diese Immobilie sowohl Komfort als auch Raum zur Entspannung.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten ist nach Süden ausgerichtet. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen.

Die optisch vom Wohnbereich abgetrennte, moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marken Bosch und Siemens ausgestattet – ideal für Hobbyköche und Gourmets.

Beide Schlafzimmer sind nach Norden ausgerichtet und bieten dank der ruhigen Lage erholsame Nächte.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, eine barrierefreie Dusche, ein Doppelwaschtisch, der bereits mit Ober- als auch Unterschränken ausgestattet ist sowie ein Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette und der Abstellraum sind praktische Ergänzungen, die über den großzügigen Vorraum zugänglich sind.

Die Wohnung ist mit einer Videogegensprechanlage und einer Alarmanlage ausgestattet. Alle Fenster sind mit elektrisch bedienbaren, außenliegenden Rollläden versehen.

#### **Die Ausstattung im Überblick:**

- Komplett ausgestattete Küche mit Geräten der Marken Siemens und Bosch
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenbelag in den Nassräumen, Vorraum und Abstellraum
- Gas-Etagenheizung
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Elektrisch bedienbare, außenliegende Rollläden bei allen Fenstern

**Optional kann in der Garage des Hauses auch ein Stellplatz um EUR 25.000,- erworben werden.**

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**



## **Die Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in Essling, einer besonders ruhigen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist. Hier können Sie dem Trubel der Stadt entfliehen und Ihre Ruhe genießen.

Trotz der idyllischen Lage sind Sie hervorragend angebunden: Die Buslinie 98A, die Sie zur U2-Station „Aspernstraße“ bringt, ist fußläufig erreichbar.

Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten, wie das Marchfeld-Center, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.250m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap