

## **"Fernblick und großer Garten - Bungalow in 1220 Wien-Essling-Breitenlee"**



1 Bungalow mit Garten 1220

**Objektnummer: 1626\_26435**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

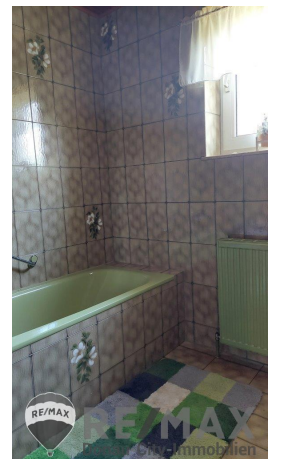
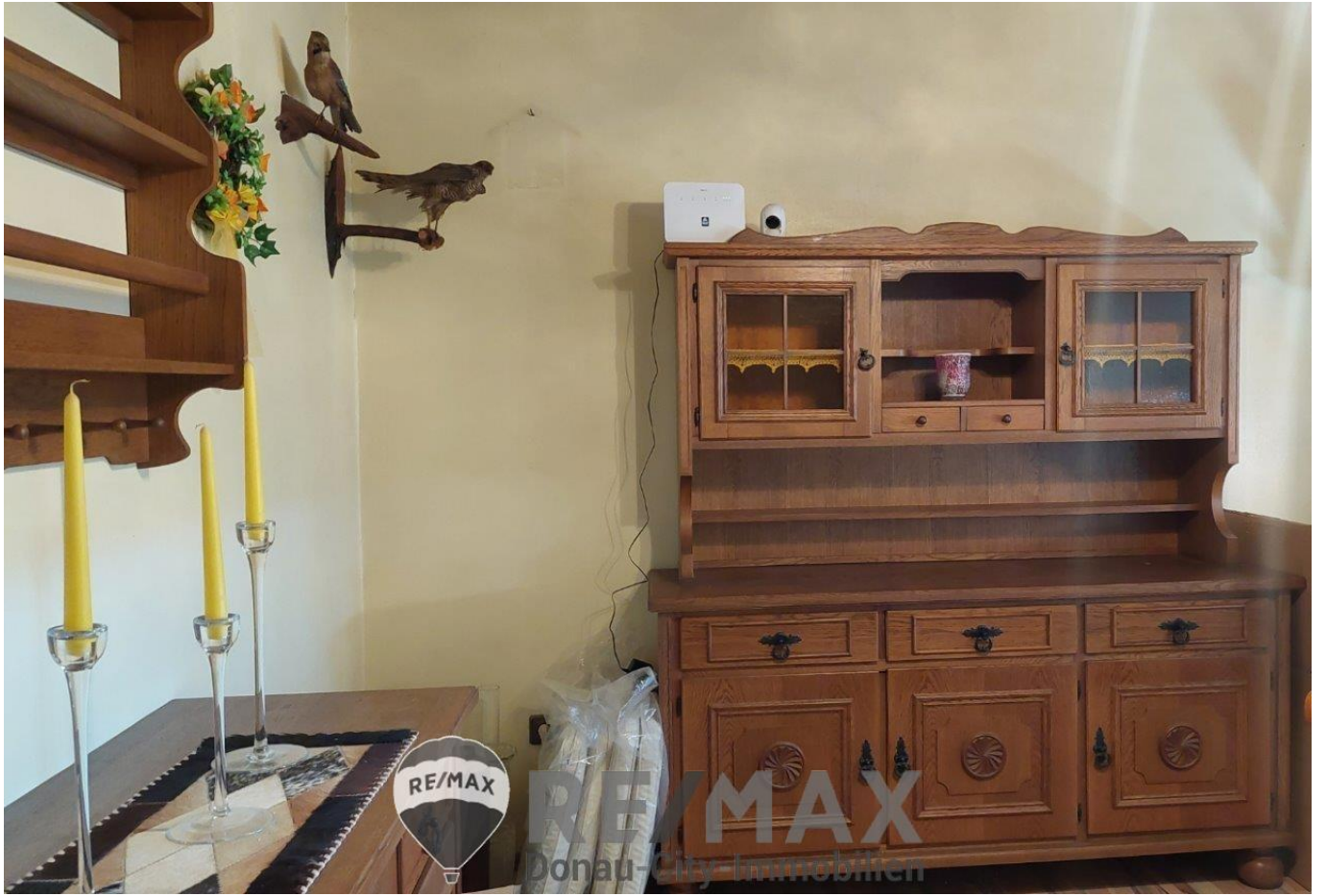


**Roswitha Babitsch**

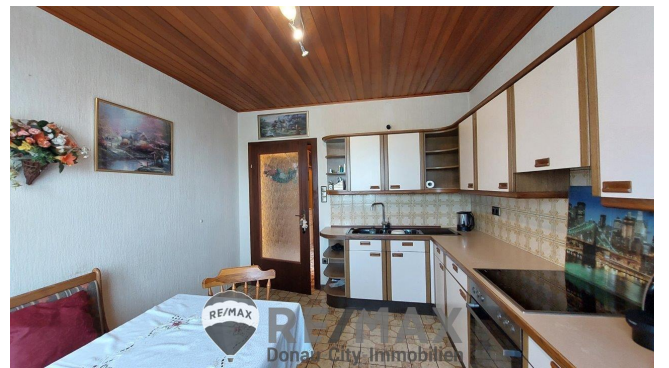
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien





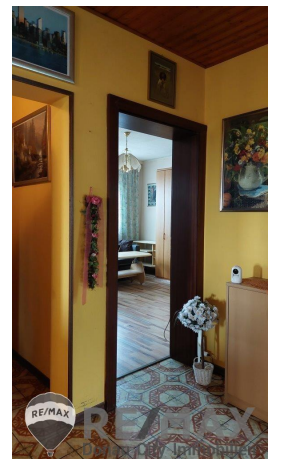


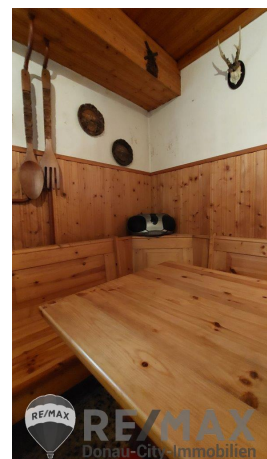


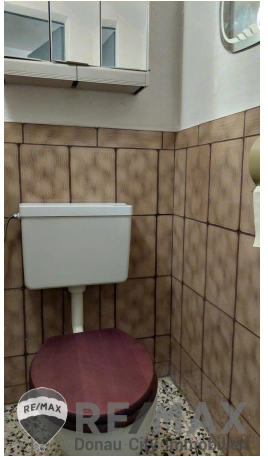
















 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
**DCI**  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

### "Dornröschen-Traum - Charmanter Bungalow mit Terrasse und herrlichem Garten"

Lassen auch Sie sich von diesem solide gebauten und großzügig angelegten Bungalow inmitten eines traumhaften Gartens zwischen Breitenlee und Neu-Essling im nördlichen Wien verzaubern! Am Rande einer netten Gartensiedlung im 22. Bezirk Wien-Donaustadt liegt dieses fast quadratische 773m<sup>2</sup> große Eck-Grundstück mit Fernblick über die beidseitig von Feldern umgebene Liegenschaft. Der 1978 in Ziegelmassivbauweise errichtete Bungalow mit 140m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoß und 24m<sup>2</sup> Terrasse nach Süd-Osten - besticht durch ideale Raumaufteilung! Schon alleine die Sicherheitstüre beim Terrasseneingang und die Alarmanlage mit Video-System lässt eine hochwertige Immobilie vermuten. Man betritt das Grundstück vom südlichen Garteneingang vorbei an hübschen Blumen und Obstbäumen (es gibt Pfirsiche, Feigen, Rosenbögen u.v.m im Garten) und geht den geschwungenen, gepflasterten und mit Plateau-Stufen versehenen Weg zur Terrasse mit Haustür und betritt vom großen Vorzimmer aus die getrennt begehbaren Räume. Die gediegene Einrichtung in Eiche-Vollholz im 25m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit gemütlicher Wohnlandschaft lädt zum Verweilen und auch die Küche (Einbauküche mit allen Geräten) hat eine gemütliche Sitzecke eingerichtet. Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und nebenan befindet sich ein hübsches Stüberl, welches auch als Home-Office oder luxuriöser, begehbare Schrankraum mit großem Fenster dienen könnte. Ein zusätzliches geräumiges Gästezimmer mit Blick Richtung Westen befindet sich neben dem Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und extra Dusche. Eine Fußbodenheizung ist in der Küche, im Bad, Vorzimmer und teilweise im Wohnzimmer installiert. Vom Vorzimmer aus sind alle Räume extra begehrbar und die Toilette befindet sich neben dem Abgang zum Kellergeschoß. Das Untergeschoß mit komfortabler Raumhöhe und echten Tageslichtfenstern und mehreren Räumen, kann auch zum Wohnen genutzt werden können. Derzeit befinden sich dort ein Kellerstüberl mit Bar, ein großer Abstellraum, ein Heizraum mit Brennstoffraum und der erst 2022 installierten Junkers Gastherme sowie einem Allesbrenner, den man wieder anschließen könnte, sowie ein 2. WC. Weiters befindet sich hier auch die Garage mit Kipptor und mit gepflasterter Einfahrt von der Südseite des Grundstücks. Auf Grund der exklusiven Lage im Grünen geht man zu Fuß ca. 300 m bis zur nächsten Busstation, wo man ca. 15 Min. bis zur U2 Aspern-Seestadt fährt oder man nimmt dann den anderen Bus 24 A wo man in ca. 20 Min. bei der U1 Kagraner Platz ankommt. Ein Auto ist jedenfalls von Vorteil damit man rasch seine Einkäufe von den umliegenden Supermärkten oder vom Gewerbepark Stadlau bzw. ein Stück weiter vom Donauzentrum nach Hause bringen kann. **Der Preis für diese attraktive Liegenschaft beträgt € 649.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 194.0 k  
mebedaWh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse D

Heizwär

mebeda

rf:  
Faktor 2.06  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse D  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: