

**Neuwertiges modernes Einfamilienhaus mit 616 m<sup>2</sup>  
Grundstück in Eßling! Direkte Busverbindung zur U2**



**Objektnummer: 5197**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	439,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	106,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

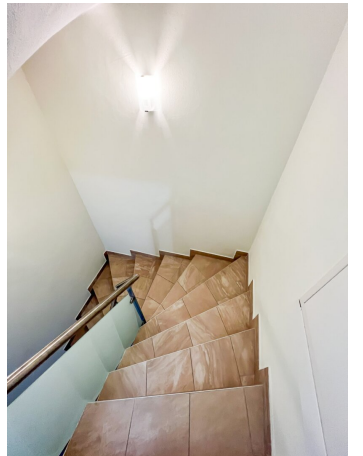


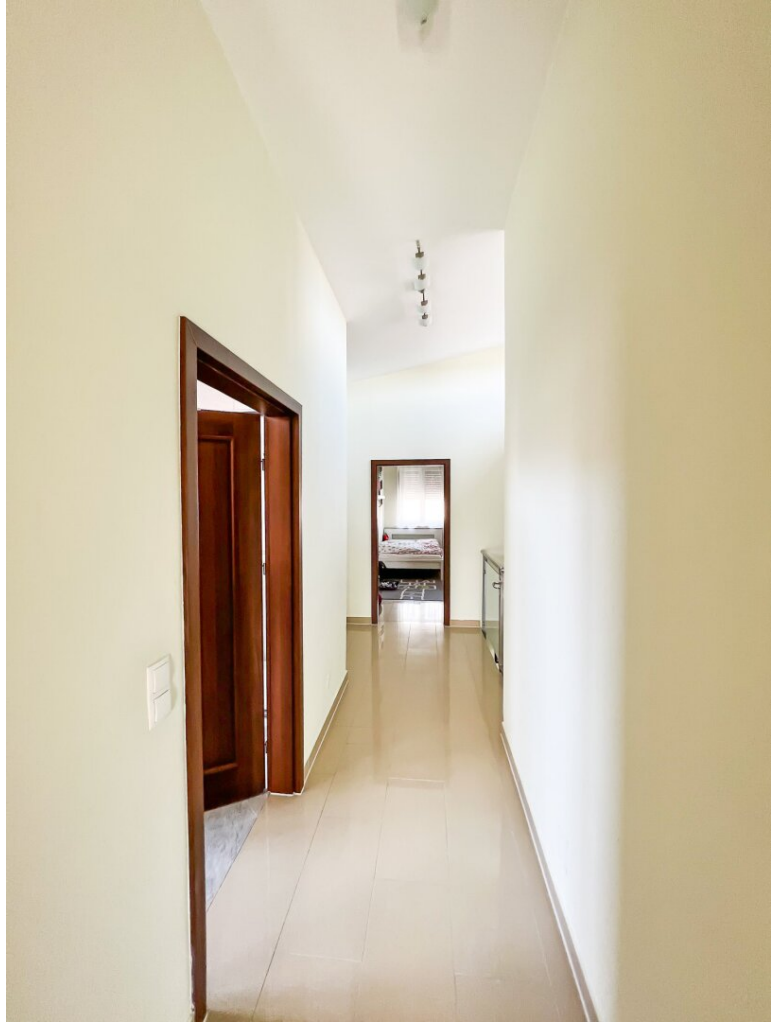
Ömer Uyar

















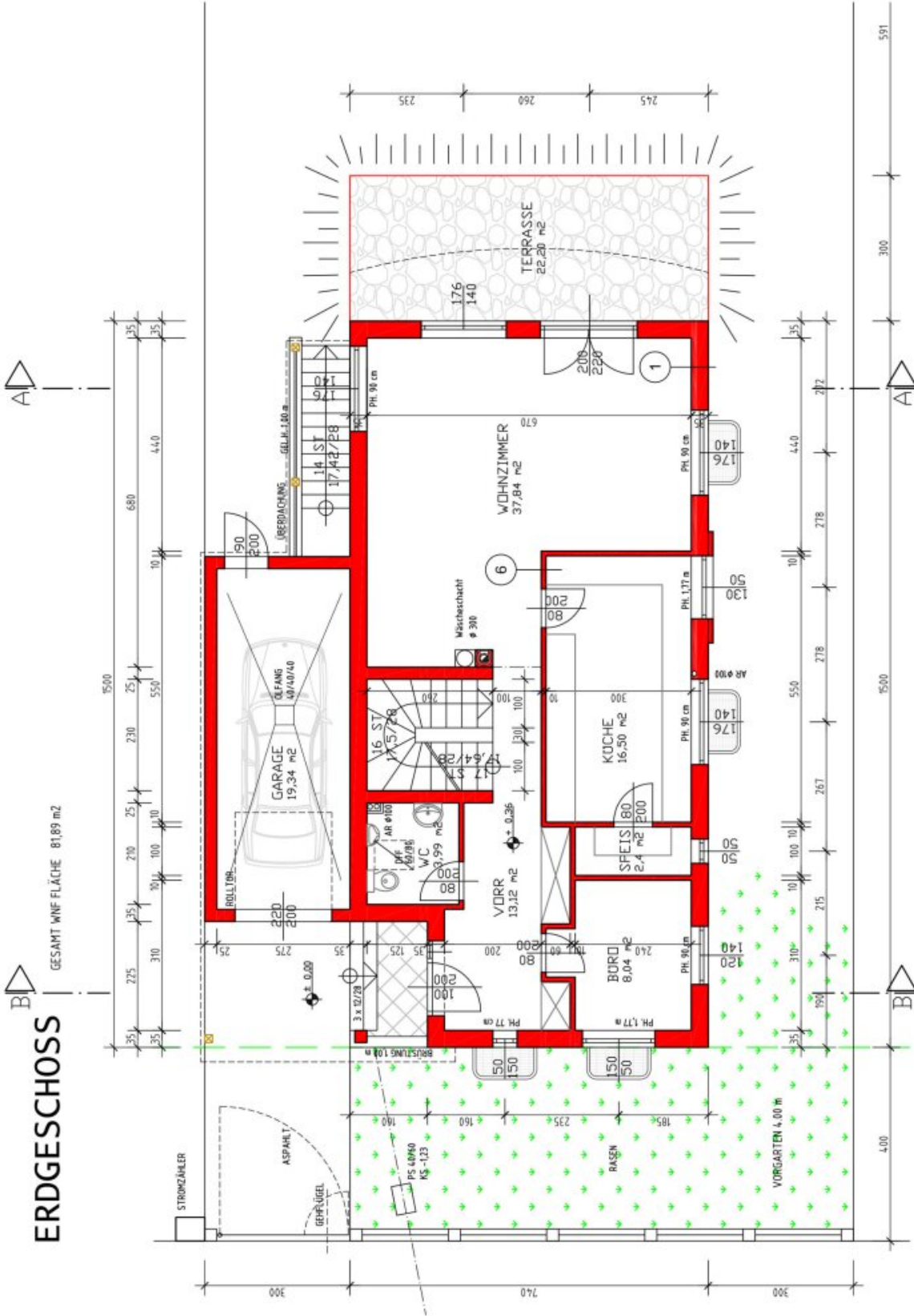






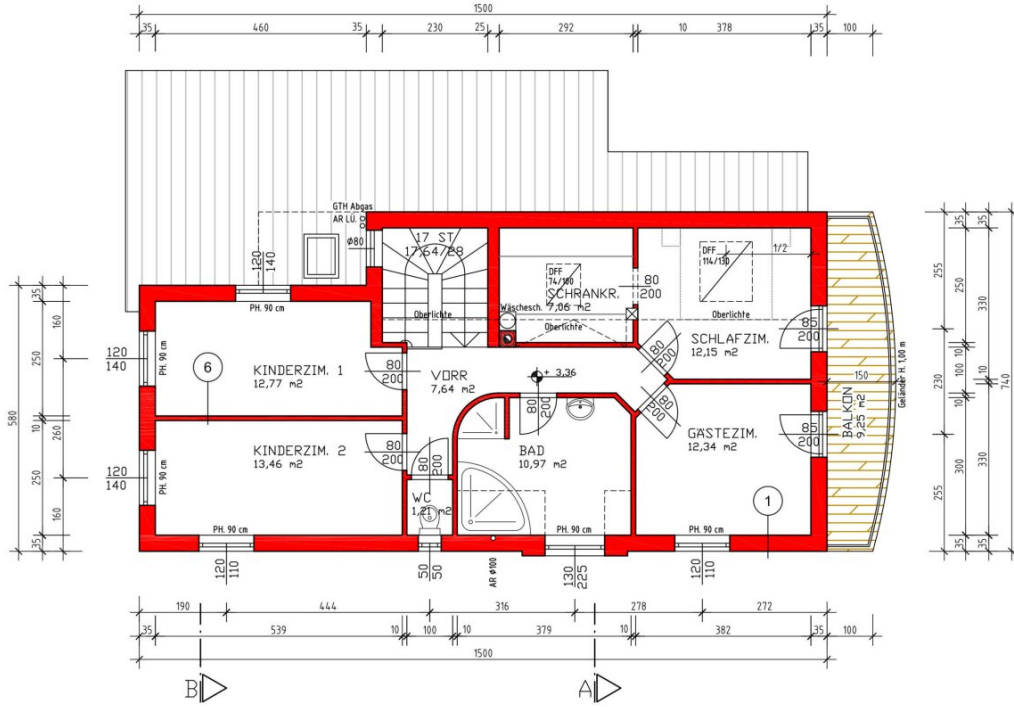
# ERDGESCHOSS

GESAMT WNF FLÄCHE 81,89 m<sup>2</sup>

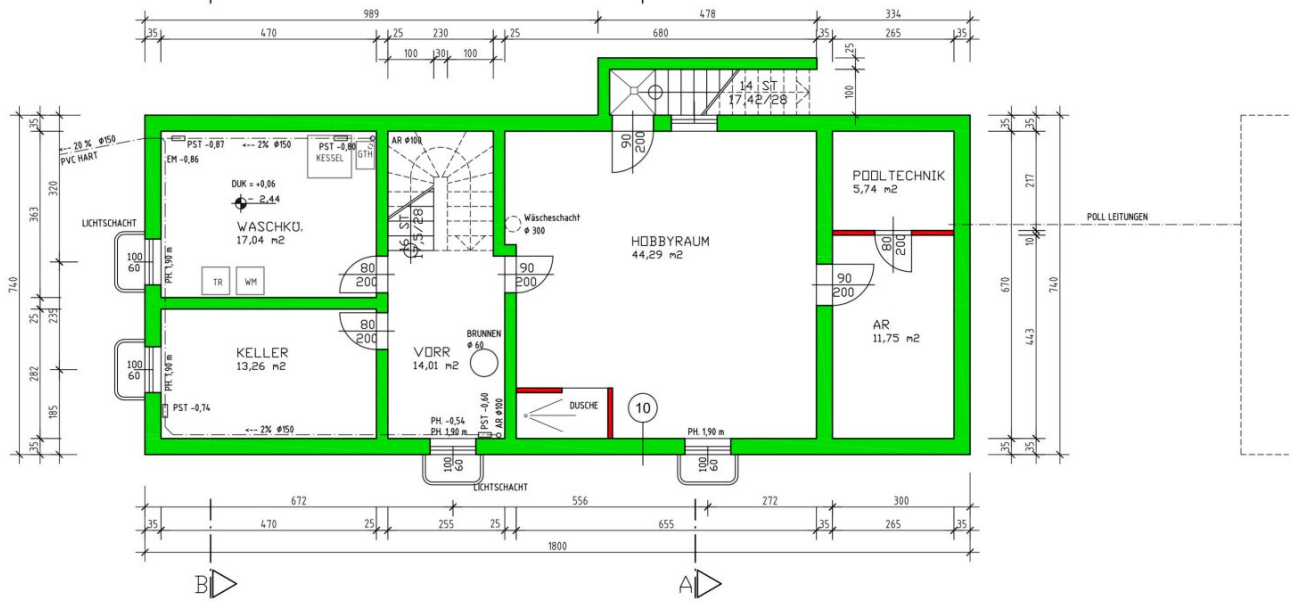


# OBERGESCHOSS

GESAMT WNF FLÄCHE 77,60 m<sup>2</sup> (excl. Balkon)



**KELLER**      GESAMT FLÄCHE 106,09 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Modernes Einfamilienhaus auf 616 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Eßling

+ 616 m<sup>2</sup> Grundstück | 320 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 439 m<sup>2</sup> Garten

+ Eigengrund mit fünf Parkplätzen straßenseitig

+ Garage

+ Ziegelmassivbauweise

+ Dichtbetonkeller

+ Fussbodenheizung mit neuer DAIKIN Luftwärmepumpe

Verkauft wird ein Einfamilienhaus auf einem **Eigengrund** in Wien Donaustadt im Stadtteil Eßling welches 2006 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate, möblierte Küche, fünf Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnkeller mit einer Gesamtnutzfläche von **320 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf drei Geschosse und Garage. Der Garten ist 439 m<sup>2</sup> groß.

Die Wohnnutzfläche beträgt **159,49 m<sup>2</sup>**, wobei das Haus im Erdgeschoß über eine Fläche von **81,89 m<sup>2</sup>** und im Obergeschoss über eine Fläche von **77,6 m<sup>2</sup>** verfügt.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoß befindet sich:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- ein knapp **38 m<sup>2</sup>** großes Wohnzimmer mit Ausgang zur zirka 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum Garten
- eine separate, möblierte Küche mit neuen Einbaugeräten
- ein Schlafzimmer oder Büro
- ein Badezimmer mit Dusche und WC

Im Obergeschoss befinden sich:



- ein **19,21 m2** großes, helles Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Zugang zum Balkon
- ein **12,34 m2** großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein **12,77 m2** großes Schlafzimmer mit Zugang zum 3 m2 großen überdachten Balkon
- ein weiteres **13,46 m2** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne und WC
- eine separate Toilette

Im Kellergeschoss befinden sich:

- ein **44,29 m2** großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten
- eine **17,04 m2** große Waschküche
- ein **13,26** großes Gästezimmer
- ein **17,49 m2** großer Abstellraum

Das Haus ist mit Rolläden und einer Alarmanlage ausgestattet. Weiters bieten **4 Autoabstellplätze** vor dem Haus und zusätzlich **eine Garage** mit elektrischem Tor und Starkstromanschluss ausreichend Platz für Familien mit mehreren Kraftfahrzeugen. Das gesamte Haus ist verfliest und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche mit einer effizienten Luftwärmepumpe von der Fa. Daikin, welche 2022 neu installiert wurde, beheizt wird. Ein Gasanschluss ist im Haus ebenfalls vorhanden.

#### **Infrastruktur:**

Die Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Einfamilienhaussiedlung mit sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Autobusstation der Linie 98 A befindet sich nur zwei Gehminuten vom Haus. Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der nächstgelegene Kindergarten, die Volksschule und das Gymnasium sind nur drei Autominuten vom Haus entfernt.

**Kaufpreis:** 990.000,-

**Provision:** 3 % zzgl. USt

Ein Tausch gegen eine 4 Zimmer Wohnung in Wien wäre möglich.

## **Kontakt und Besichtigungstermine**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap