

**EINFAMILIENHAUS IN RUHELAGE | Ziegelhaus |
großzügig, hell & hochwertig ausgestattet | mit Garten &
Stellplatz**



Objektnummer: 439

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Telephonweg 352
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	168,00 m²
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner













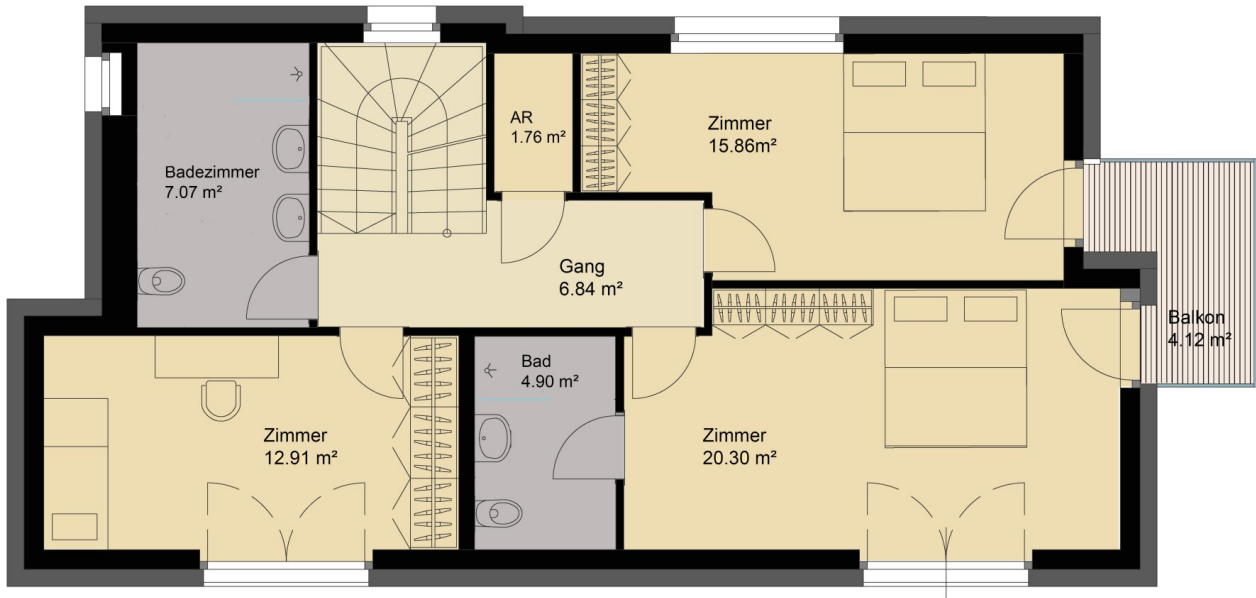




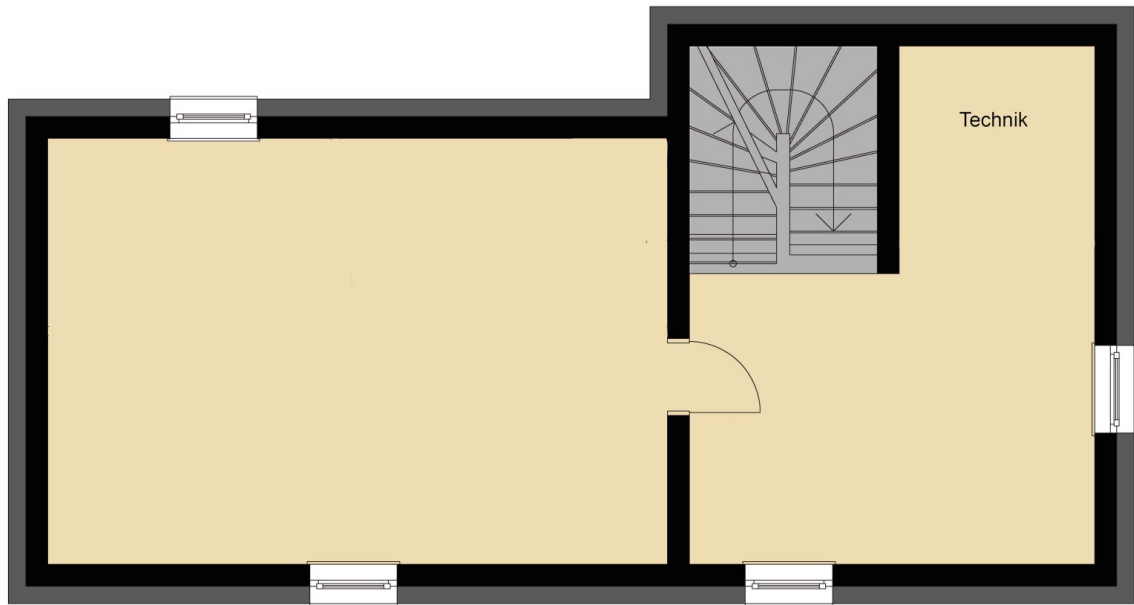




Haus 2
EG



Haus 2
OG



Haus 1
KG

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Modernes Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit sonnigem Garten und viel Wohnkomfort im 22. Bezirk von Wien

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... im gefragten 22. Wiener Gemeindebezirk! Hier erwartet Sie ein hochwertiges Neubau-Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise. Sorgfältig geplant, modern ausgestattet und in ruhiger Lage gelegen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

FACTBOX

- Ziegelmassivhaus
- ca. 183 m² Wohnfläche (EG, OG, KG)
- große, helle Wohnküche
- separates WC im EG
- 1 Zimmer im EG
- 3 weitere Zimmer im OG
- 2 Badezimmer im OG
- Abstellraum

- Terrasse
- attraktiver Garten
- Autoabstellplatz mit E-Anschluss
- Keller mit 2 großen Räumen

ÜBER DAS HAUS

Dieses Einfamilienhaus aus **Ziegelmassivbauweise** befindet sich in **ruhiger Lage** am Telephonweg. Auf drei Ebenen (EG, OG und KG) bietet es **viel Platz** für die ganze Familie. Highlight ist der großzügige, gut nutzbare **Garten**, der für Erholung und Freizeitgestaltung ideal ist.

Hochwertige **Parkettböden**, **Fußbodenheizung** auf allen Ebenen (Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe) und **Lärchenholz-Beläge** auf Balkon und Terrasse sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

• ERDGESCHOSS:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen offenen **Vorraum**. Gleich linker Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken, rechts ein ca. **11 m² großes Zimmer** mit Blick ins Grüne. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** (ca. 36 m²) bietet reichlich Platz für eine großzügige Küche und ein einladendes Wohnzimmer. Zwei Fixverglasungen und eine Schiebetüre lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Innere mit dem Außenbereich. Von hier aus geht es auf die ca. **25 m² große Terrasse** und weiter in den rund **168 m² großen, sonnigen Garten** – perfekt zum Entspannen oder Garteln.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein privater **Autoabstellplatz mit E-Anschluss**.

- **1. STOCK:**

Eine **Stiege** führt in den 1. Stock, wo **drei gut geschnittene Zimmer** (ca. 13, 16 und 20 m²) auf Sie warten. Das Geschoss punktet zudem mit zwei modernen Bädern: einem **großzügigen Familienbad** mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelwaschtisch sowie einem en suite Bad beim größten Schlafzimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zu einem gemütlichen **Balkon**. Ein praktischer **Abstellraum** rundet das Angebot im Obergeschoss ab.

- **KELLERGECHOSS:**

Das Untergeschoß umfasst zwei großzügige Lagerräume inkl. Technik-/Heizraum und überzeugt mit einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,5 m.

Ein weiteres Haus ist im vorderen Bereich des Grundstücks ebenfalls zu haben. Mit dem Kauf erwerben sie Wohnungseigentum am jeweiligen Haus und dessen Grundstücksanteil.

ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Dieses schöne Objekt liegt im **beliebten 22. Bezirk**, in Essling, unweit der Breitenleer Straße.

Trotz der angenehmen Ruhelage genießen Sie eine gute Infrastruktur. In nur 8 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Auffahrt zur **S2** (Wiener Nordrand Schnellstraße) die Sie in Windeseile zur Wiener Tangente und so in die **Wiener City** bringt. Das Einkaufszentrum "City Gate" liegt nur 15 Fahrminuten entfernt.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich. In einem engen Radius um das Objekt befinden sich herrliche Naherholungsgebiete. Die **Wiener Donauinsel** erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer Viertelstunde, und auch das **Naturschutzgebiet Lobau** liegt ganz in der Nähe. Vor der eigenen Haustüre lässt es sich ebenfalls herrlich die Seele baumeln lassen. Direkt an das Grundstück grenzt unbebautes Grünland. Feldwege laden zu Radausfahrten und Spaziergängen ein.

Auch **öffentlich** sind Sie gut angebunden. Nur eine Gehminute entfernt befindet sich die

Station der **Buslinie 89A**, dieser bringt Sie in nur 15 Minuten zur U2-Station "Seestadt".

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen
aller Art**

**unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur
Verfügung!**

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.700m
Apotheke <4.225m
Klinik <4.400m
Krankenhaus <6.925m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m
Kindergarten <3.750m
Universität <4.475m
Höhere Schule <4.575m

Nahversorgung

Supermarkt <2.725m
Bäckerei <2.975m
Einkaufszentrum <5.650m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.200m
Post <4.475m
Polizei <4.625m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <3.650m

Bahnhof <3.625m

Straßenbahn <3.650m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap