

**Exklusives, schlüsselfertiges Reihenhauses nahe der
Seestadt Aspern – sofort beziehbar! - Haus 6**



Objektnummer: 199397036

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,49 m ²
Nutzfläche:	158,51 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	72,69 m ²
Keller:	46,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

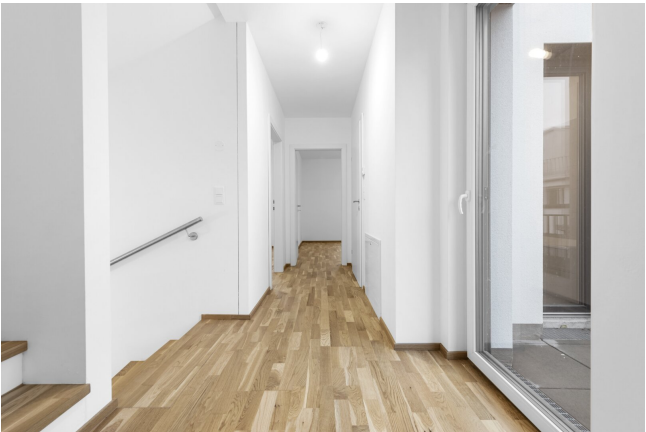


















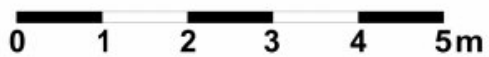


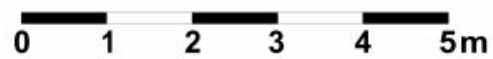
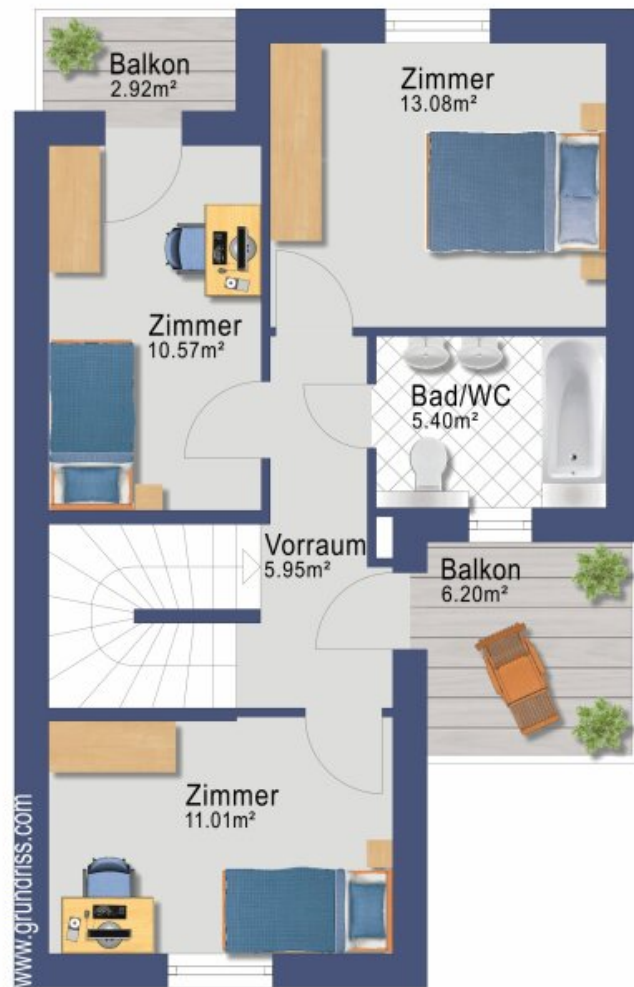


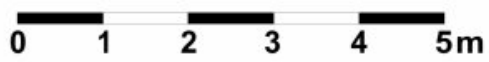


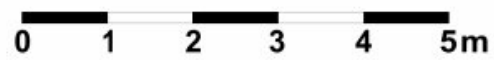
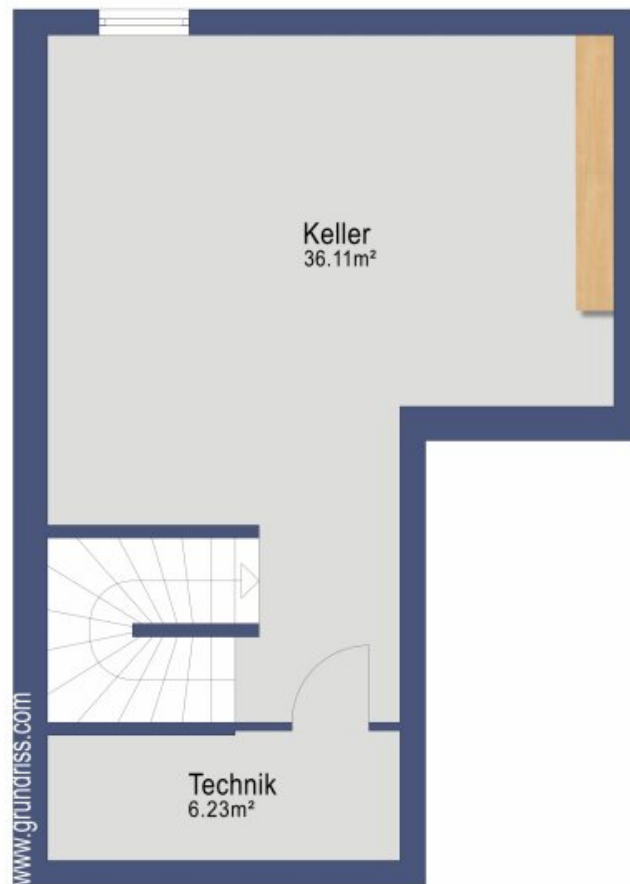












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **hochwertig ausgestattetes, schlüsselfertiges Reihenhaus**, das **modernes Wohnen** mit einem **großzügigen Raumangebot** vereint. Ideal für **Familien, Paare** oder alle, die **Komfort** und **Qualität** schätzen. Die **ruhige Lage** in der Esslinger Wohnstraße bietet Erholung im Grünen, während die **Seestadt Aspern** nur wenige Minuten entfernt liegt.

Highlights

- Wohnfläche: 112,49 m² (EG, OG + DG)
- Freiflächen ca. 46,02 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 158,51 m² (KG, EG, OG + DG)
- Studio im Dachgeschoss – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Feinsteinzeug, großzügigen Fensterflächen mit elektrischem Sonnenschutz, Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Sofort verfügbar – Erstbezug

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss

- Vorraum
- WC
- Wohnküche (ca. 26,12 m²)
- Terrasse (ca. 8,75 m²)
- Garten (ca. 68,1 m²)

Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer 1 (ca. 10,57 m²)
- Zimmer 2 (ca. 11,01 m²)
- Zimmer 3 (ca. 13,08 m²)
- Badezimmer mit WC, Badewanne und Doppelwaschtisch
- 2 Balkone (ca. 6,20 m² und 2,92 m²)

Dachgeschoss

- Großes Studio (ca. 23,72 m²)

- separates WC mit Handwaschbecken

Keller

- Großer Kellerraum (ca. 36,11 m²)
- Technikraum (ca. 6,23 m²)

Virtueller Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=yDxBe1nN4eF>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Ausstattung & Bauweise

Das Projekt wurde in **hochwertiger Massivbauweise (MABA-System)** errichtet und überzeugt mit **langlebigen, hochwertigen Materialien**:

- Eiche-Parkettboden und edles Feinsteinzeug
- Sanitärausstattung von Laufen, Armaturen von Hansgrohe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung & Warmwasser über energieeffiziente Luftwärmepumpe

- Hochwertige Balkon- & Terrassenbeläge, moderne Außenanlagen

Lage – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Die attraktive Grünlage verbindet ruhige Wohnqualität mit urbaner Infrastruktur. Das neue Wohnensemble liegt im beliebten Stadtteil Essling, nahe der Seestadt Aspern.

Infrastruktur & Anbindung

- U2 Seestadt in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- Bus 99A/99B nur 3 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Aspern Nord in wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Lidl, Pagro) im Umkreis von nur 2 km
- Klinik Donaustadt (SMZ Ost) ca. 10 Minuten per Auto
- Himmelteich nur 250 m entfernt
- Nähe zur Lobau

Fazit

Hier haben Sie die Chance ein hochwertiges, modernes Reihenhaushaus zu erwerben, das sofort bezogen werden kann – perfekt für alle, die ein neues, energieeffizientes Zuhause ohne Bauverzögerungen und mit viel Platz suchen.

Ein nahezu identes Reihenhaus auf der selben Liegenschaft ist ebenfalls noch verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen auch von diesem Objekt weiterführende Unterlagen zu.

Anmerkung: Einige Fotos wurden mit KI bearbeitet. Die auf den Fotos ersichtliche Möblierung im Wohnzimmer ist lediglich ein visueller Einrichtungsvorschlag.

Fotos by © **RealAgency**

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap