

## Reihenhaus in Essling mit südseitigem Garten



Wohnbereich

**Objektnummer: 3801\_824**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,20 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	53,91 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	769.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

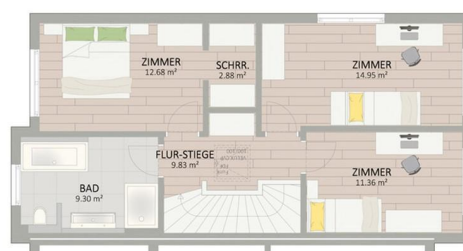


**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX

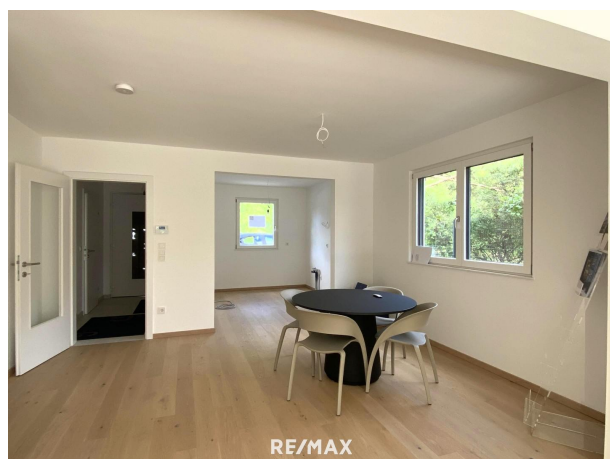


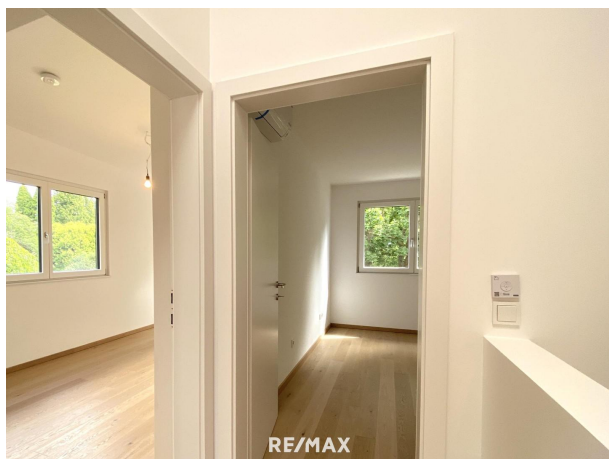
RE/MAX





RE/MAX











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Reihenhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage auf Eigengrund in Essling nahe Groß-Enzersdorf.**

### **Das Haus besticht durch die hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Dieses exklusive Reihenhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 110m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum und die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Kellergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist somit als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine **Photovoltaikanlage** ist im Preis bereits inkludiert!

### **Die idyllische und grüne Lage in Essling bietet Ihnen Ruhe und Erholung.**

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Den weitläufigen Nationalpark Donau-Auen-Lobau erreichen Sie mit dem Fahrrad bereits in ca. 10 Minuten. Hier sind Sie mitten in der Natur und können wandern, joggen und spazieren. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit der Buslinie 26A sind Sie schnell an der Linie U2. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5km Entfernung befindet sich das Marchfeld Center mit Filialen mehrerer Supermarktketten, einer Drogerie, Modegeschäften und vielem mehr.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 769.900,-**

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für Angaben gemäß



gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 37.0 k

ärmeb Wh/(m

edarf: <sup>2</sup>a)

KlasseB

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 0.65

Gesa

mtene

rgieeffi

zienz:

KlasseA+

Faktor

Gesa

mtene

rgieeffi

zienz: