

## **Exklusivität und Natur - pur**



**EG Wohnküche**

**Objektnummer: 2621\_462**

**Eine Immobilie von REPCON Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	959.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**KommR. Josef VUZEM**

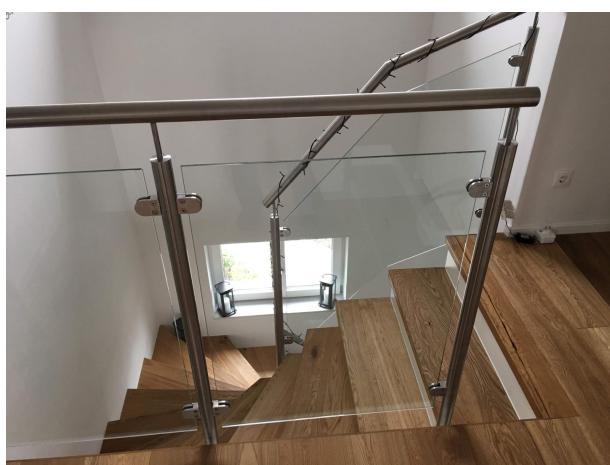
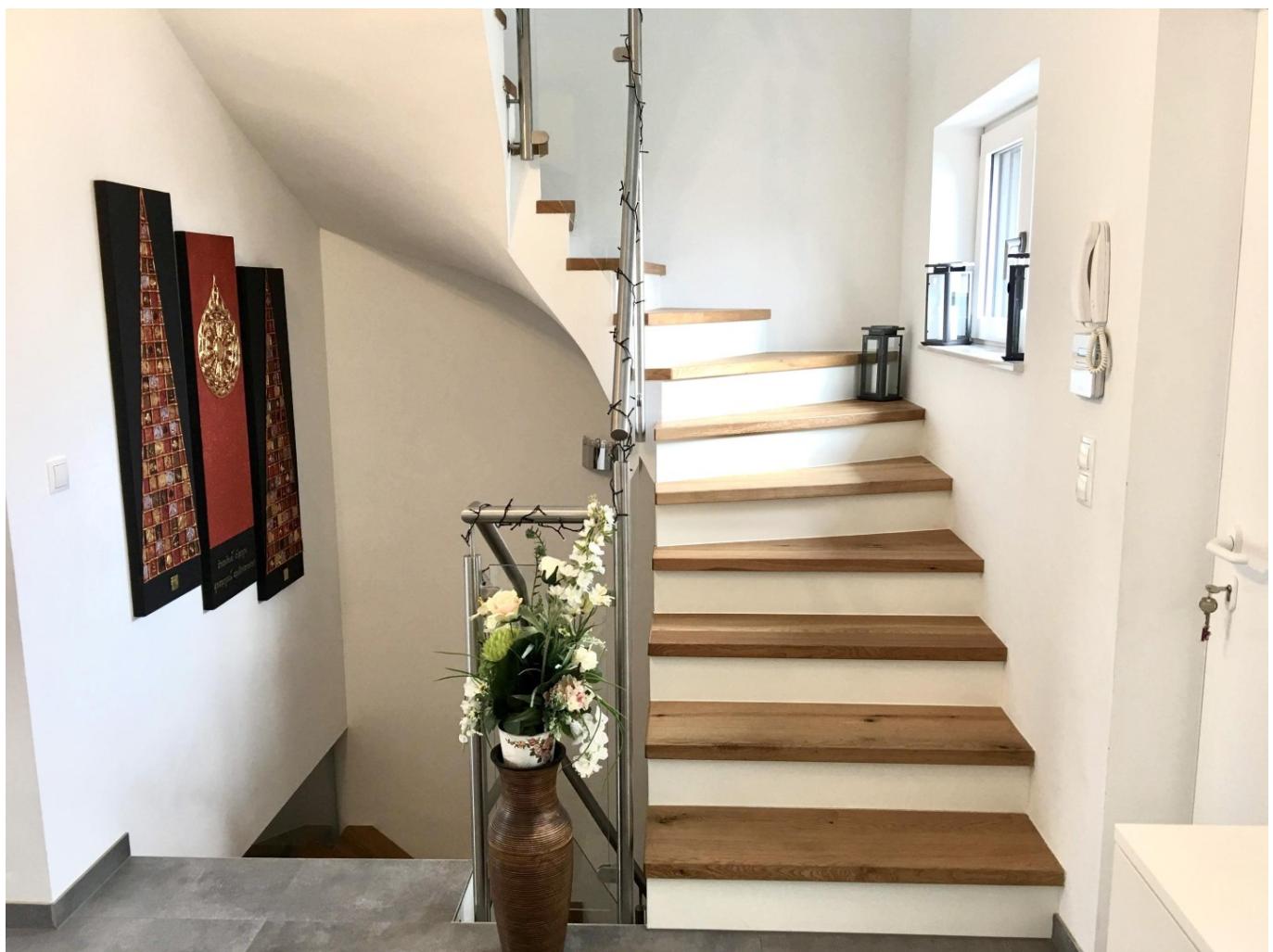
REPCON Immobilien GmbH  
Wassergasse 26  
2531 Gaaden

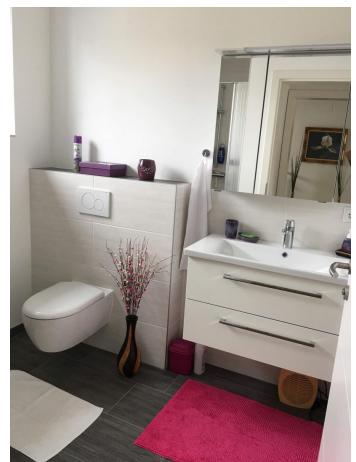
T 2890000  
H +43/(0)664/300 00 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



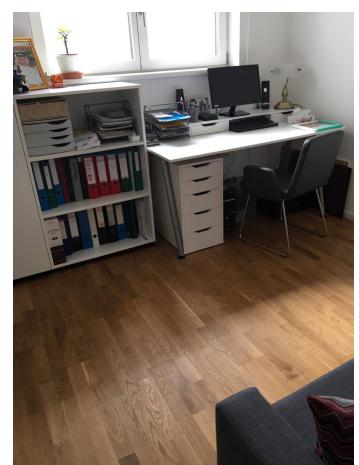


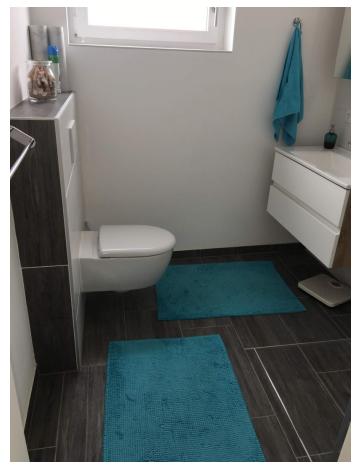
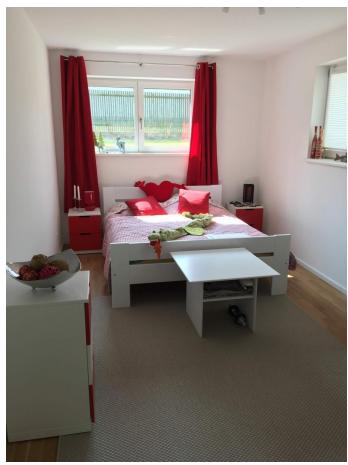


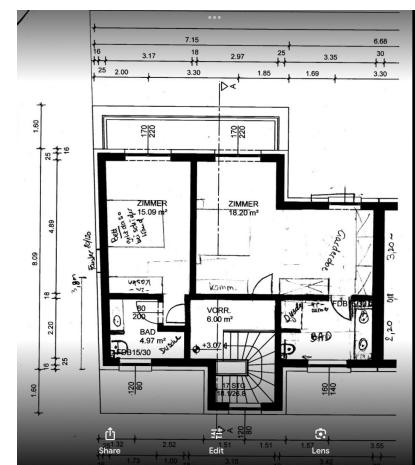
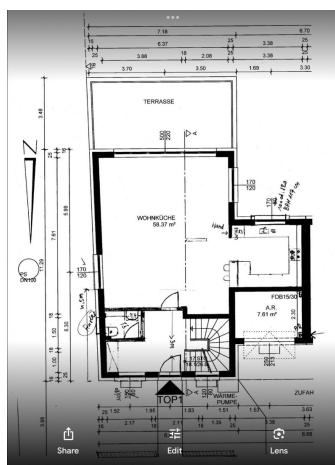


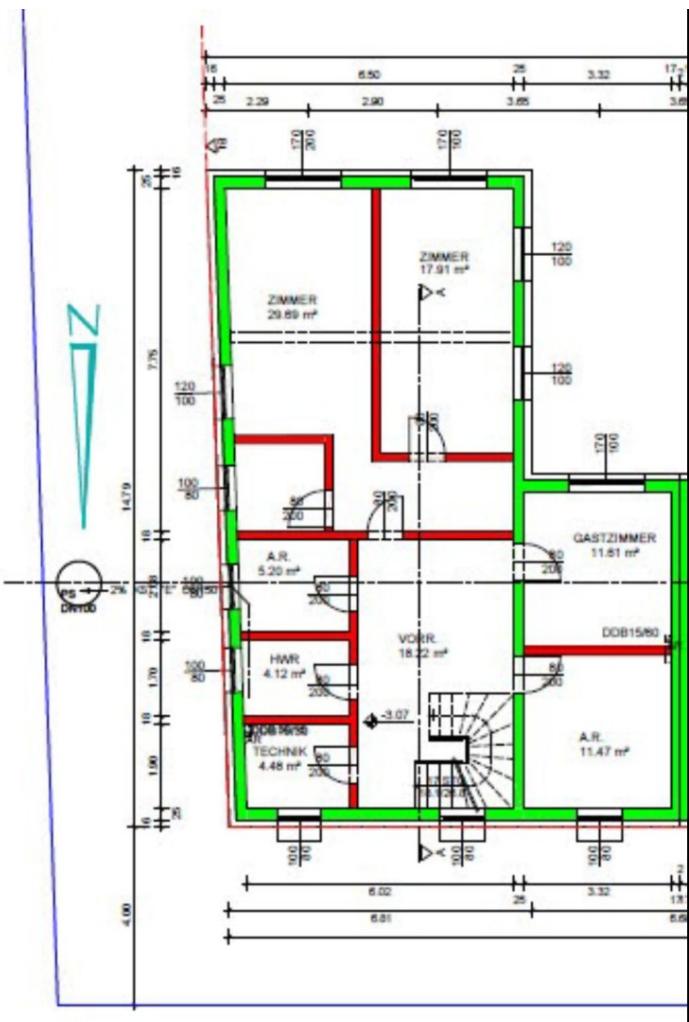












# Objektbeschreibung

Natur in Wien - Exklusives Haus in unmittelbarer Lobaunähe mit guter Raumaufteilung

Eckdaten im Überblick:

- \* Neuwertig
- \* 6 Zimmer
- \* 3 Bäder
- \* 4 WC
- \* Baujahr 2015/2016
- \* Zentral begehbar
- \* Ca. 230 m<sup>2</sup> NFL (inkl. Räume im UG)
- \* Balkon & Terrasse
- \* Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- \* Parkett / Fliesenboden
- \* Süd-Ausrichtung

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in absoluter Ruhelage, nur ca. 200 Meter von der Lobau entfernt - einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens - im grünen Ortsteil Essling im 22. Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Infrastruktur. Reitställe, ein Biobauer mit Ab-Hof-Verkauf sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Wiener Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

Das im Jahr 2015 in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtete Eckreihenhaus (eines von nur 3 Häusern) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf 3 Ebenen mit insgesamt ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die 6 lichtdurchfluteten Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Einrichtung/Möblierung: Küche, Bäder ansonsten unmöbliert.

Untergeschoß / Gartenebene (ca. 100 m<sup>2</sup>):

- \* Drei helle Zimmer mit großen Fenstern und Gartenzugang
- \* Badezimmer mit Dusche und WC
- \* Diverse praktische Keller- und Abstellräume im hinteren Bereich
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen

Erdgeschoss

- \* geräumiges Vorzimmer mit genug Platz für Garderobe
- \* Gäste WC mit Fenster

- \*Stiegenhaus
  - \* Offener Wohn-Essbereich (57 m<sup>2</sup>) mit moderner, hochwertiger Einbauküche
  - \* Raumhöhe von 2,75 m - luftiges, großzügiges Raumgefühl
  - \* Zugang zur südseitigen Terrasse mit elektrischer Markise
  - \* Granitstufen führen in den gepflegten Garten mit Gartenhütte
  - \* Abstellraum (7 m<sup>2</sup>)
- Obergeschoss:
- \* Zwei großzügige Schlafzimmer - beide mit en-suite Badezimmern (jeweils mit Fenster, Dusche & WC)
  - \* Zugang zum südseitigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne
- Ausstattung & Highlights
- \* Ziegel-Massivbauweise für optimales Raumklima
  - \* Luftwärmepumpe für effiziente, kostensparende Heizung
  - \* Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Keller
  - \* 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung)
  - \* Hochwertige geölte und handgehobelte Parkettböden, Feinsteinzeug in allen Bädern und im Gäste-WC
  - \* Drei moderne Badezimmer, insgesamt 4 WCs, alle Nassräume mit Fenster
  - \* Alarmanlage mit Bewegungsmeldern
  - \* Satelliten- und Kabel-TV-Vorbereitung
  - \* Zwei PKW-Abstellplätze am Grundstück mit elektrischem Schiebetor
  - \* Kein Sanierungsbedarf - sofort bezugsfertig
- \* Grundfläche: ca. 360 m<sup>2</sup>
- \* Gartenfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- \* Kellerfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- \* Wohn/Nutzfläche: 230 m<sup>2</sup>
- Zur Lage:
- Dieses charmante Reihenhaus im 22. Bezirk von Wien vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Die südliche Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima. In unmittelbarer Nähe finden sich Schulen, Kindergärten und die Universität, ideal für Familien und Studierende. Genießen Sie die naturnahe Lage nahe der Lobau und Aspern, während Sie dank guter Anbindung an den Bus schnell ins Stadtzentrum gelangen. Ein perfekter Ort für Ihr neues Zuhause!
- Region: Lobau, Aspern, Essling
- Infrastruktur / Entfernungen
- Gesundheit  
Arzt <1500m

Apotheke <1500m  
Klinik <3000m  
Krankenhaus <5000m

Kinder / Schulen  
Schule <1000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1000m  
Höhere Schule <2500m

Nahversorgung  
Supermarkt <1500m  
Bäckerei <1500m  
Einkaufszentrum <2000m

Verkehr  
U-Bahn <3000m  
Bahnhof <3000m  
Autobahnanschluss <6000m

Sonstige  
Bank <1500m  
Post <1500m  
Polizei <2000m