

**22., Natur in Wien - Exklusives Haus in unmittelbarer  
Lobaunähe mit guter Raumauflteilung**



**Objektnummer: 960/73478**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	959.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



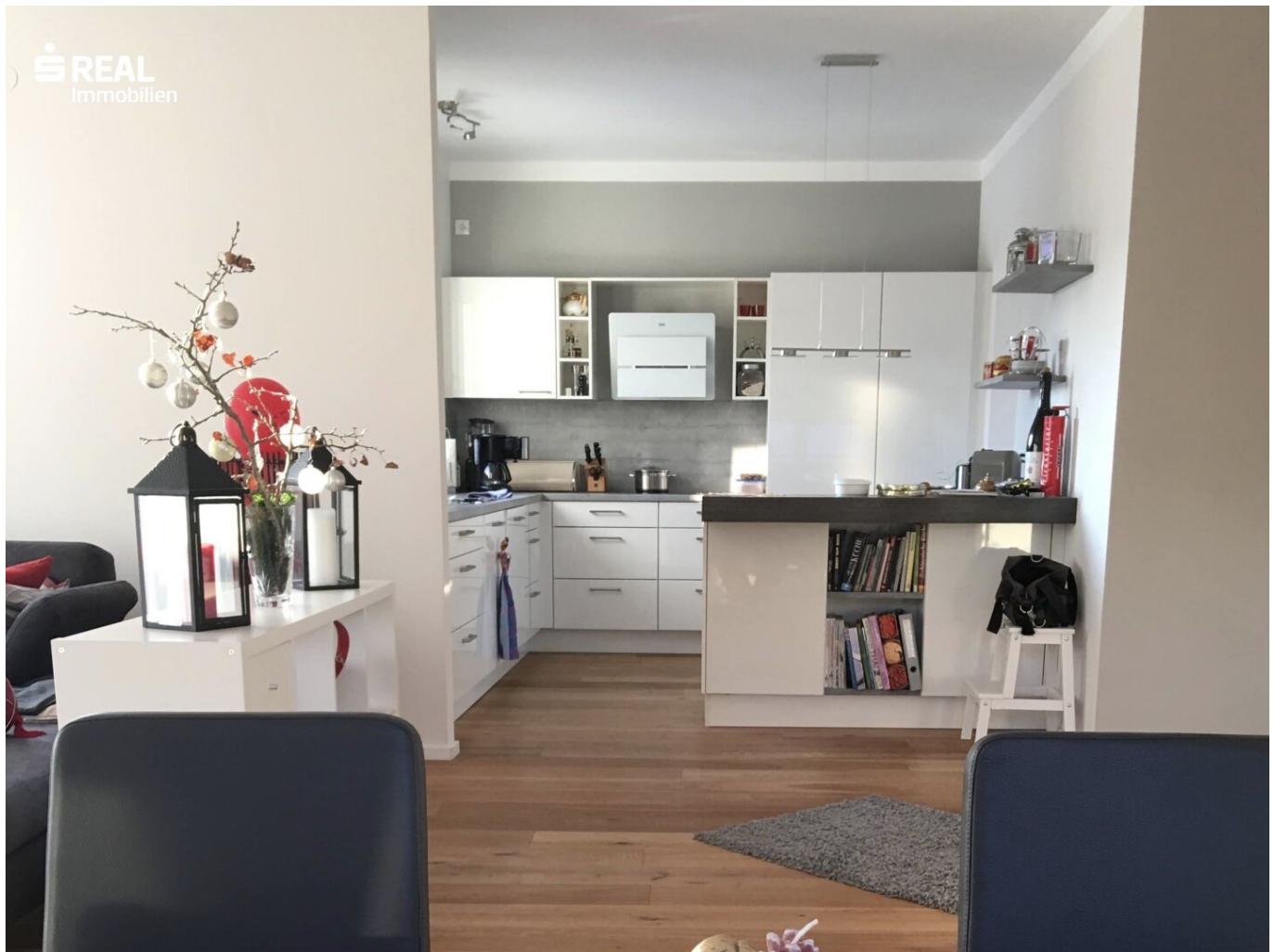
**Susanne Schuster-Aßmann**

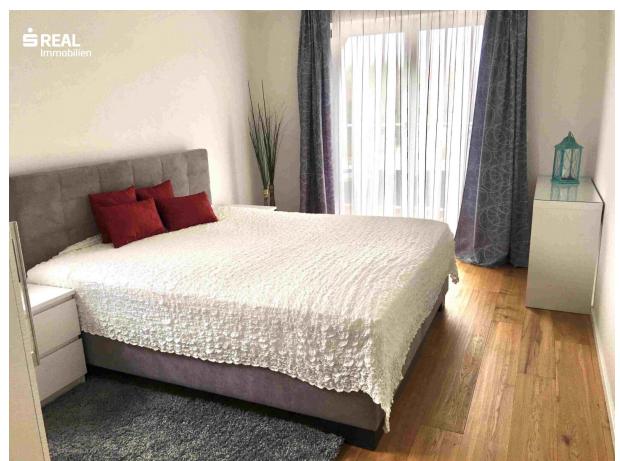
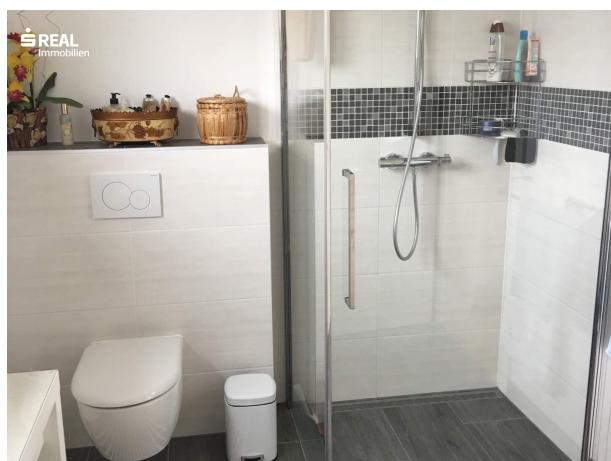
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

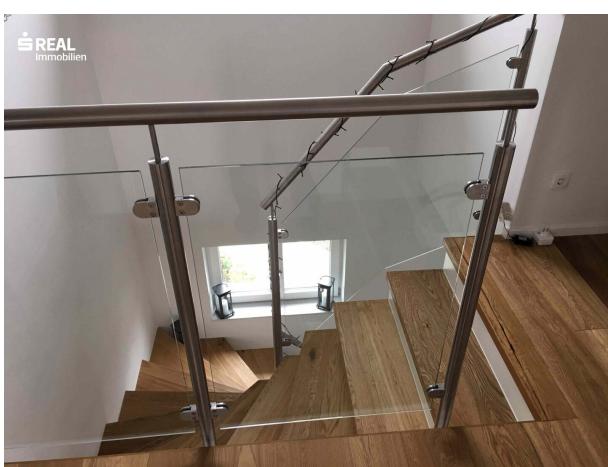
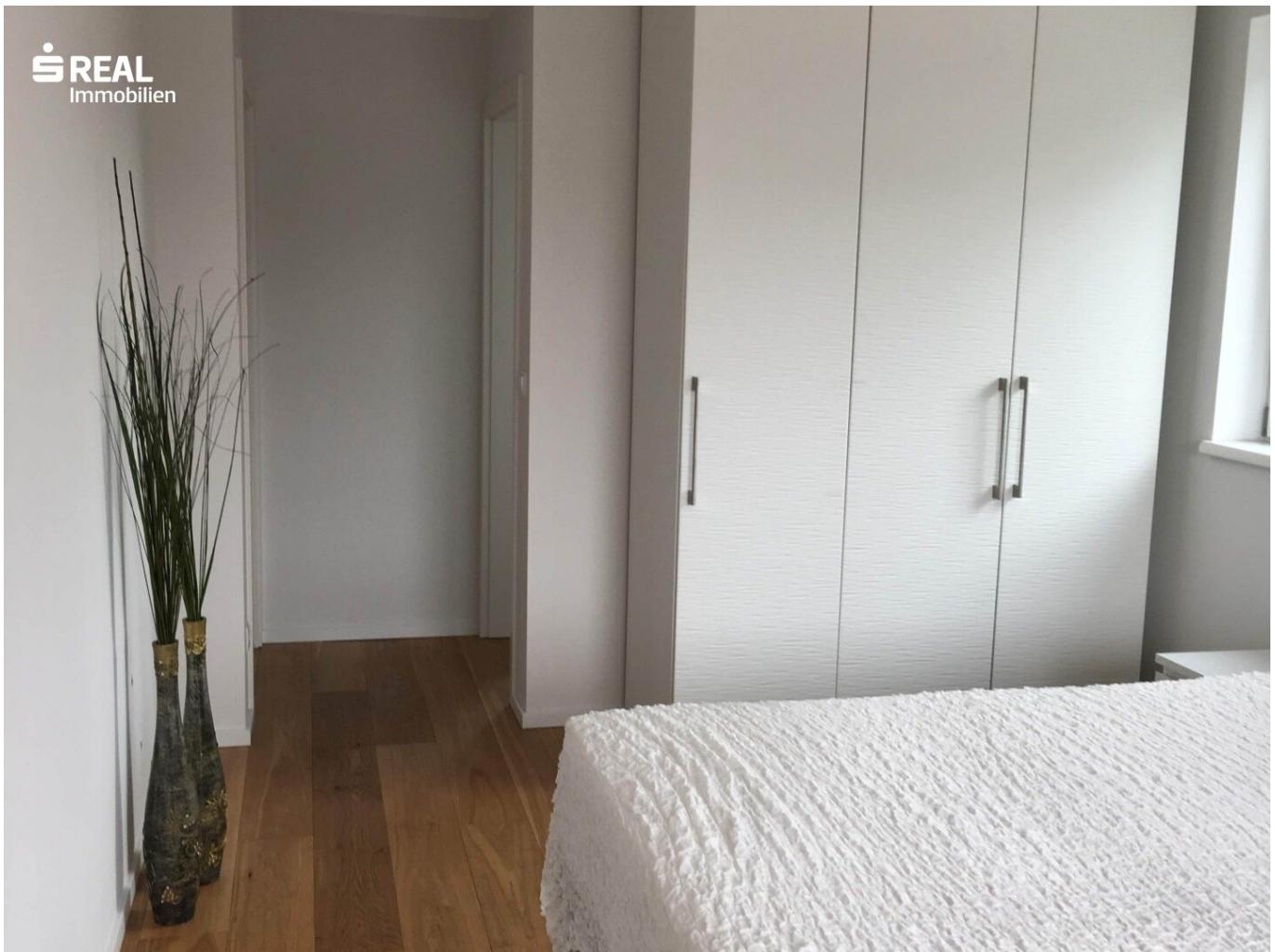
T +43 (0)5 0100  
H +43 664 8180

Gerne stehe ich  
Verfügung.







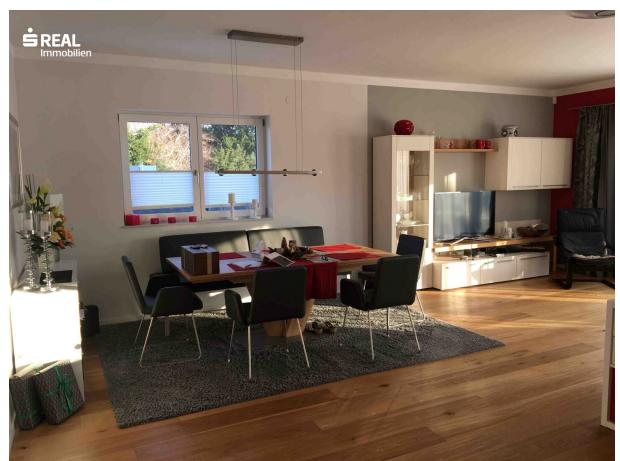


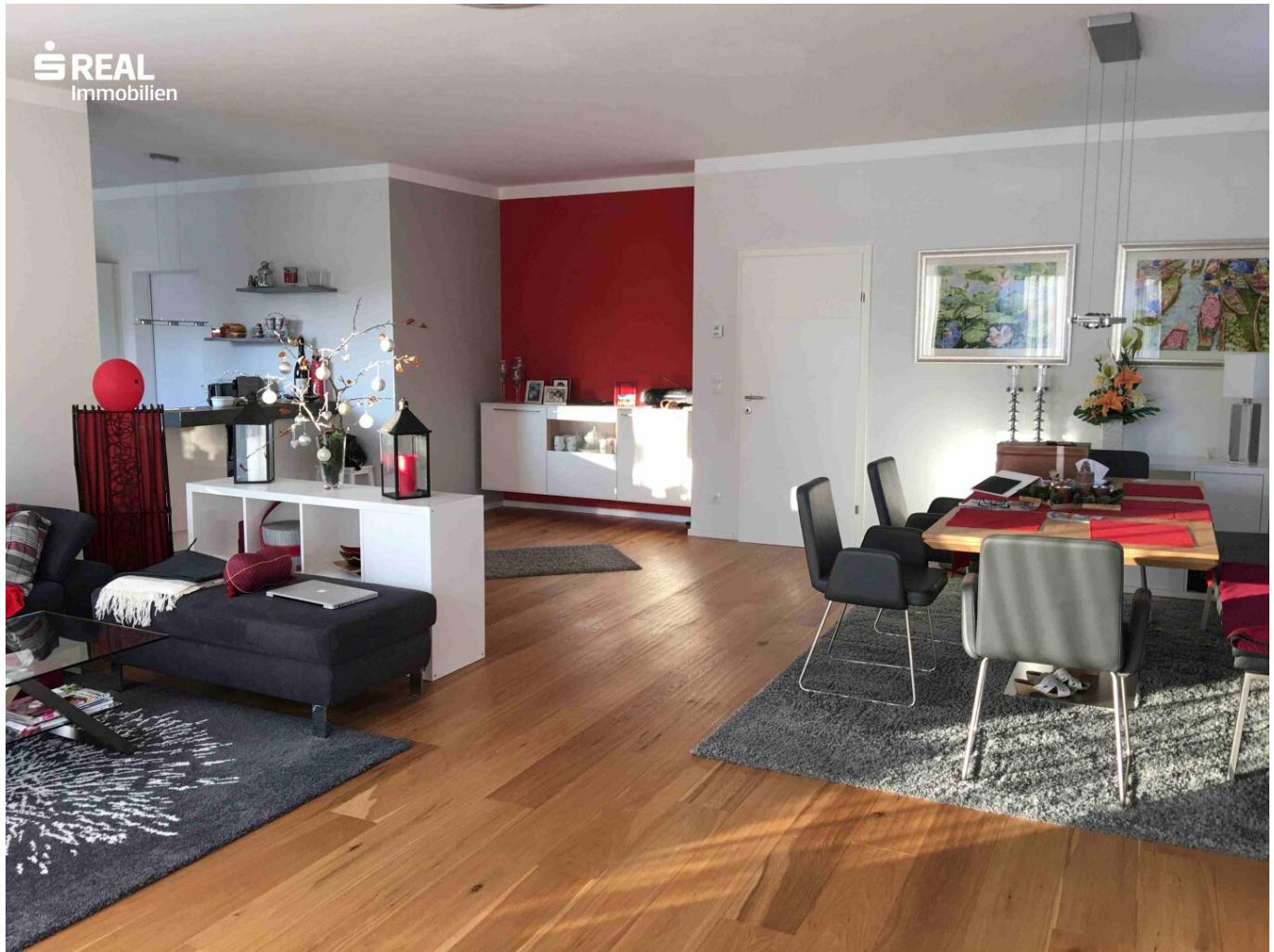


**REAL**  
Immobilien



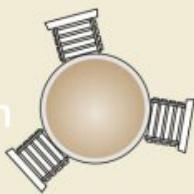
**REAL**  
Immobilien







SREAL  
Immobilien



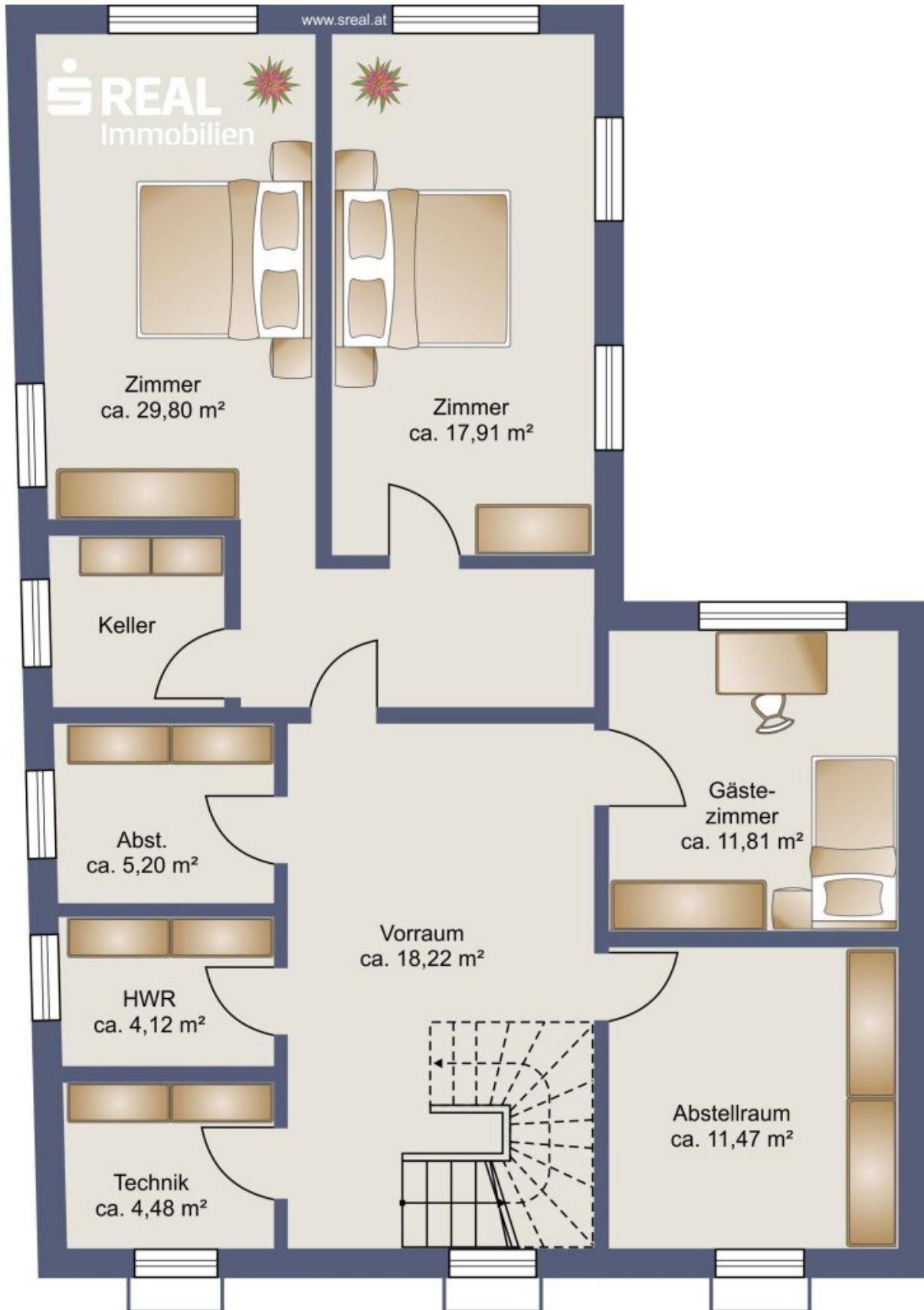
Terrasse



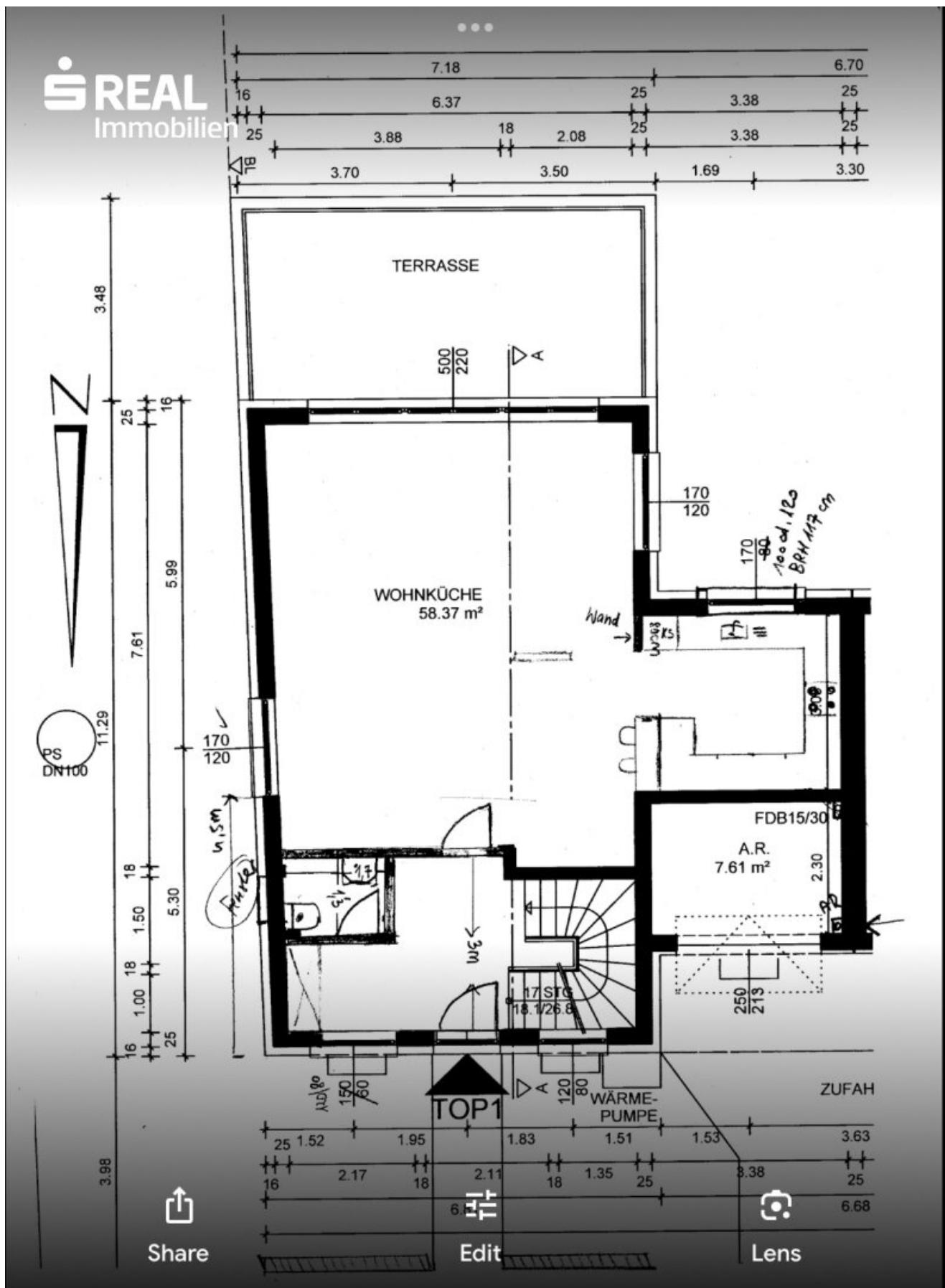
Skizze Erdgeschoss

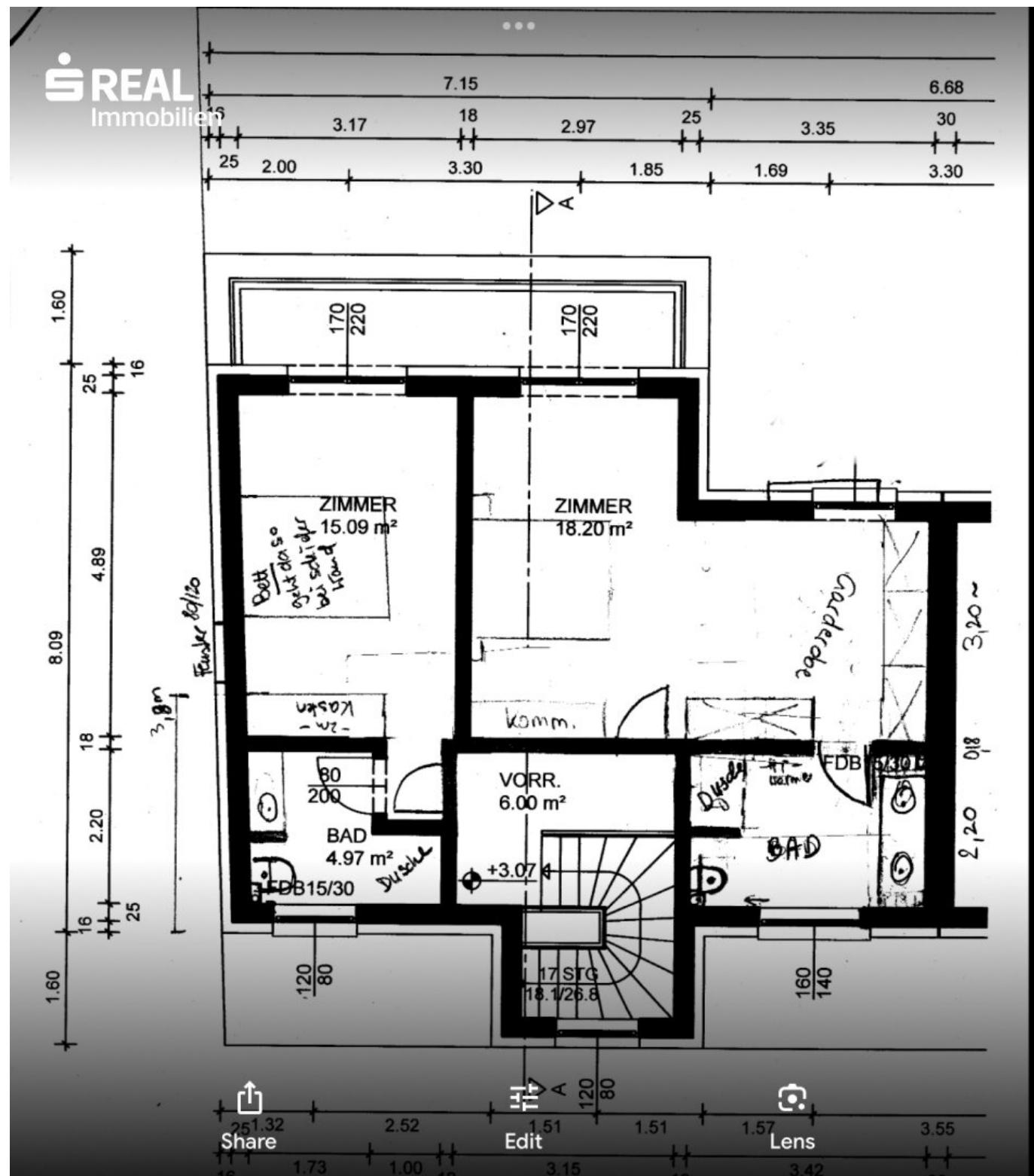


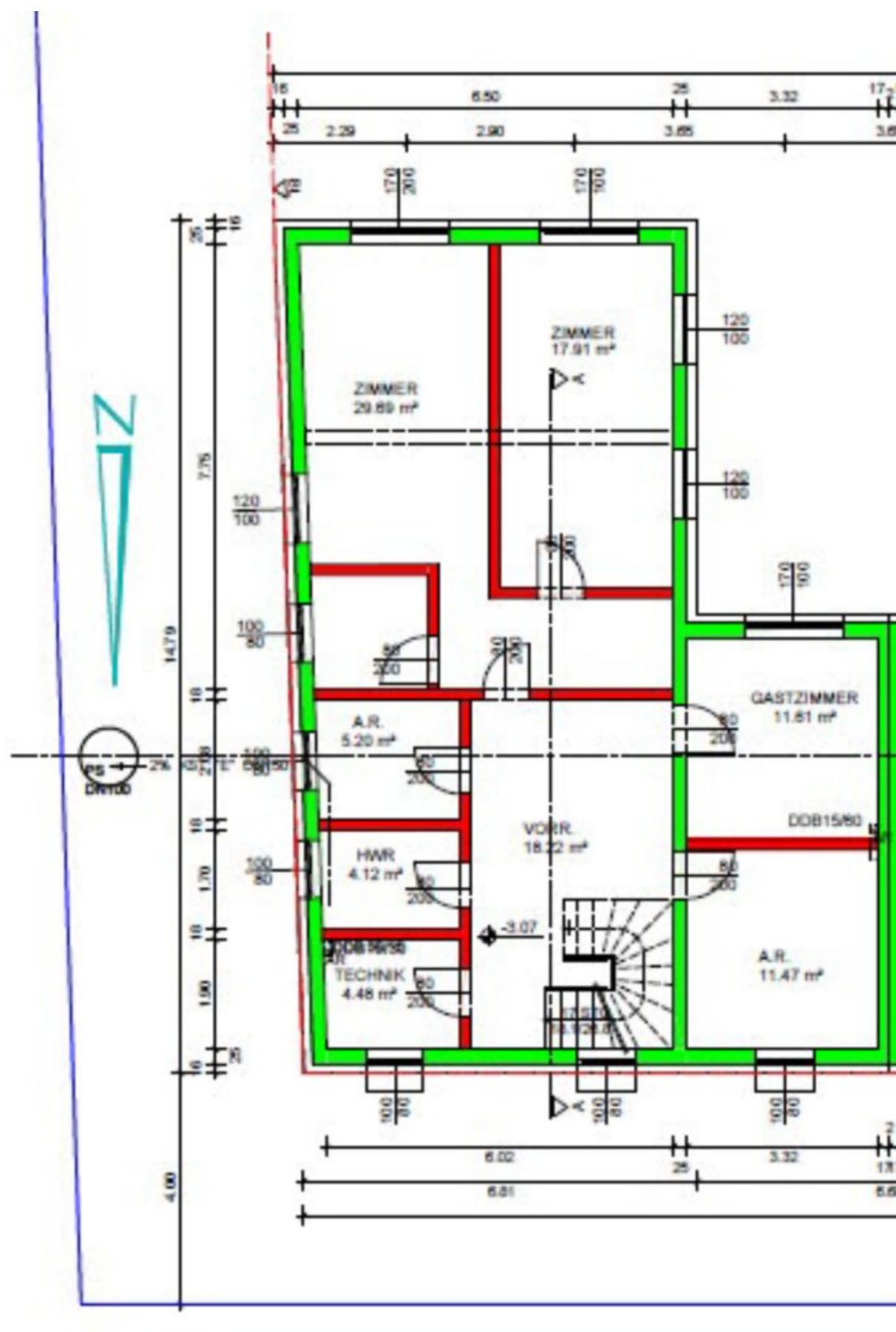
Skizze Obergeschoß



Skizze Kellergeschoß







# Objektbeschreibung

## Gepflegtes Reihenhaus 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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap