

# **Traumhaus der Extraklasse - Exklusives Wohnen in Wien 22.**



Außenansicht

**Objektnummer: 3118\_540**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

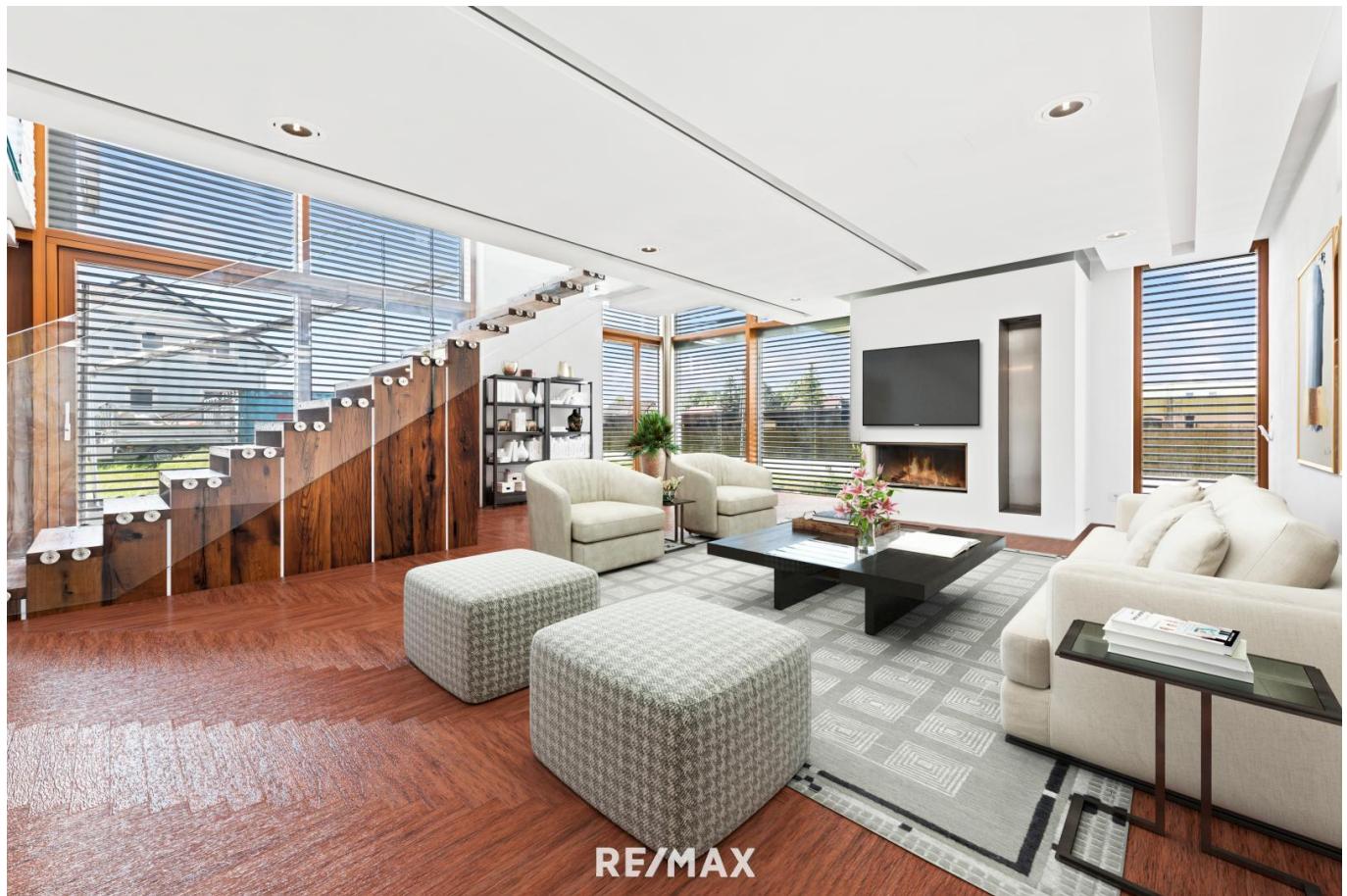
### Provisionsangabe:

3.00 %

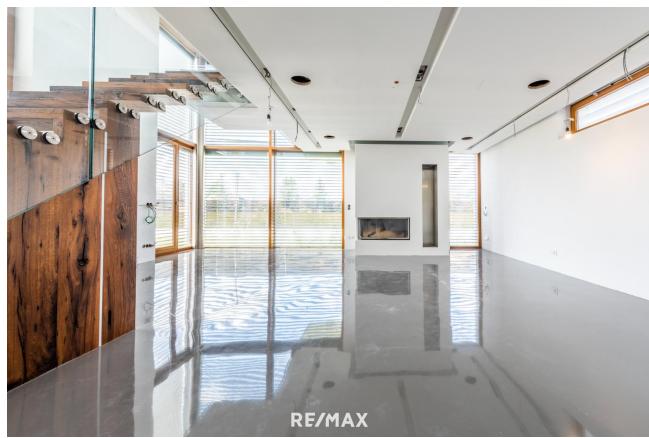
## Ihr Ansprechpartner



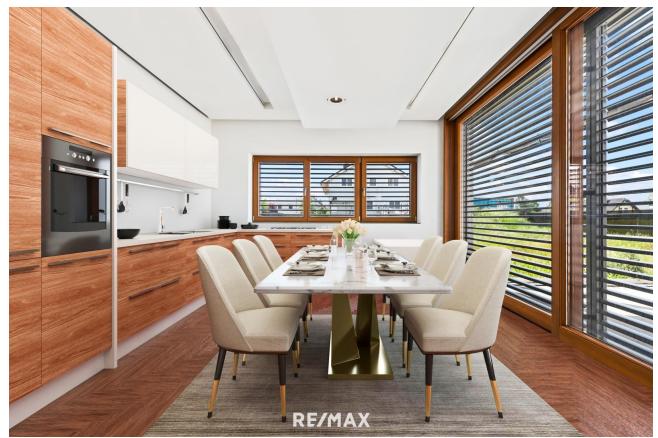
**Julian Hofbauer**



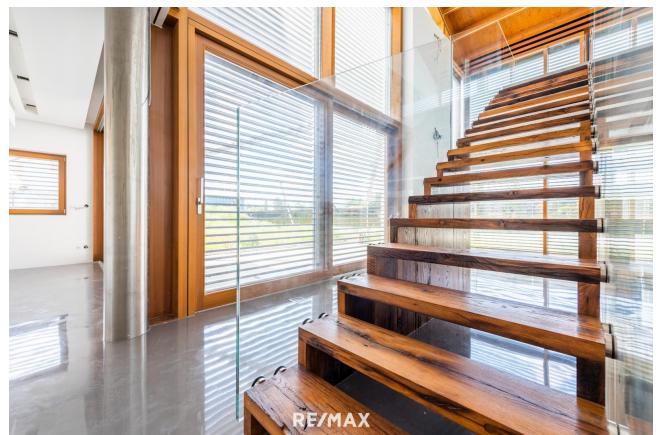
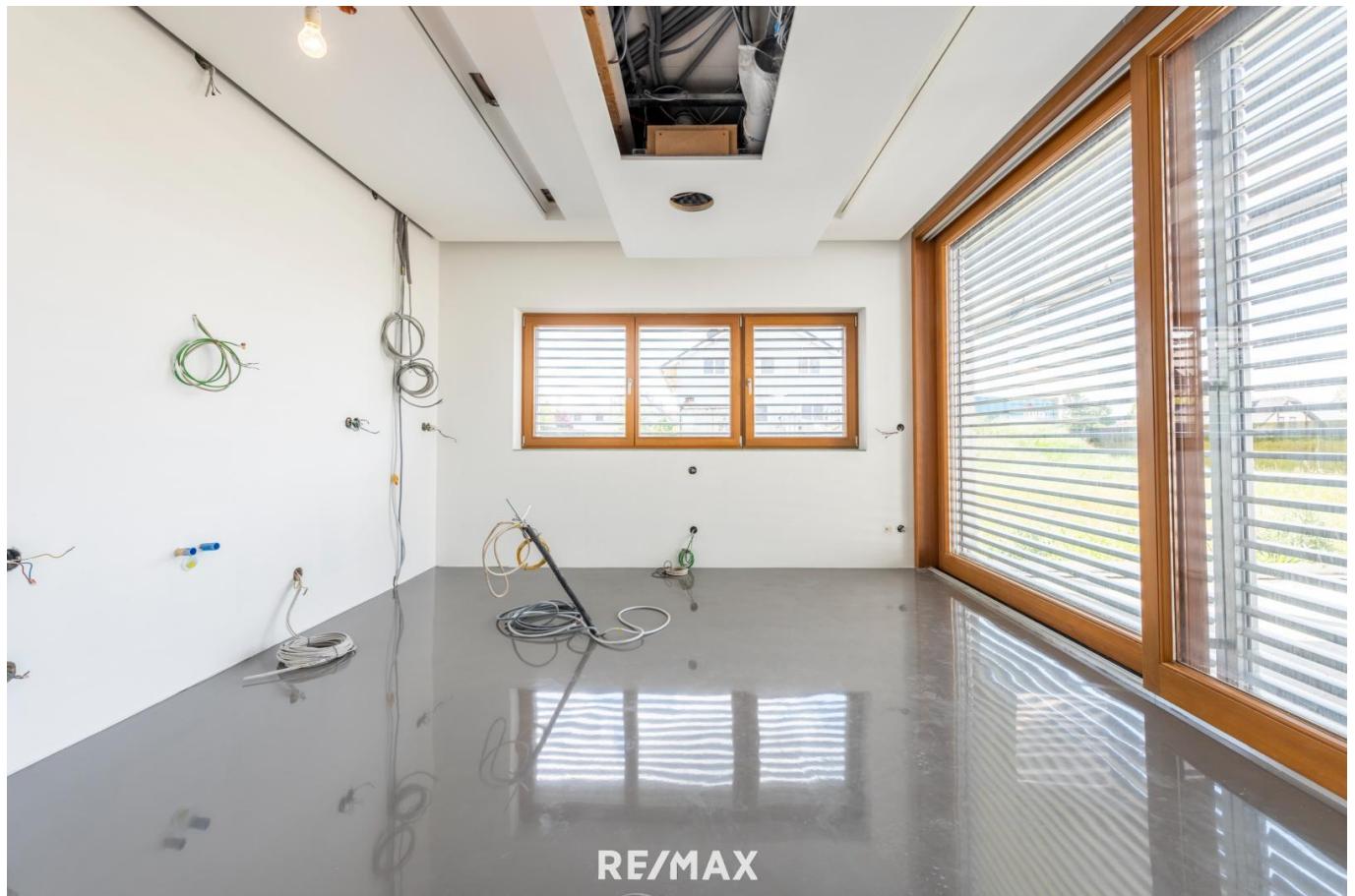
RE/MAX

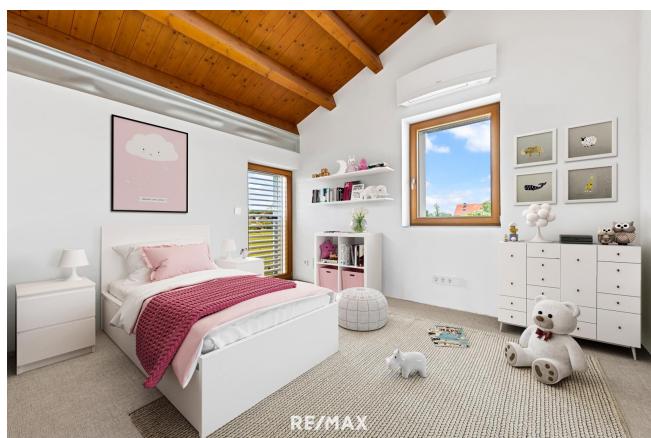
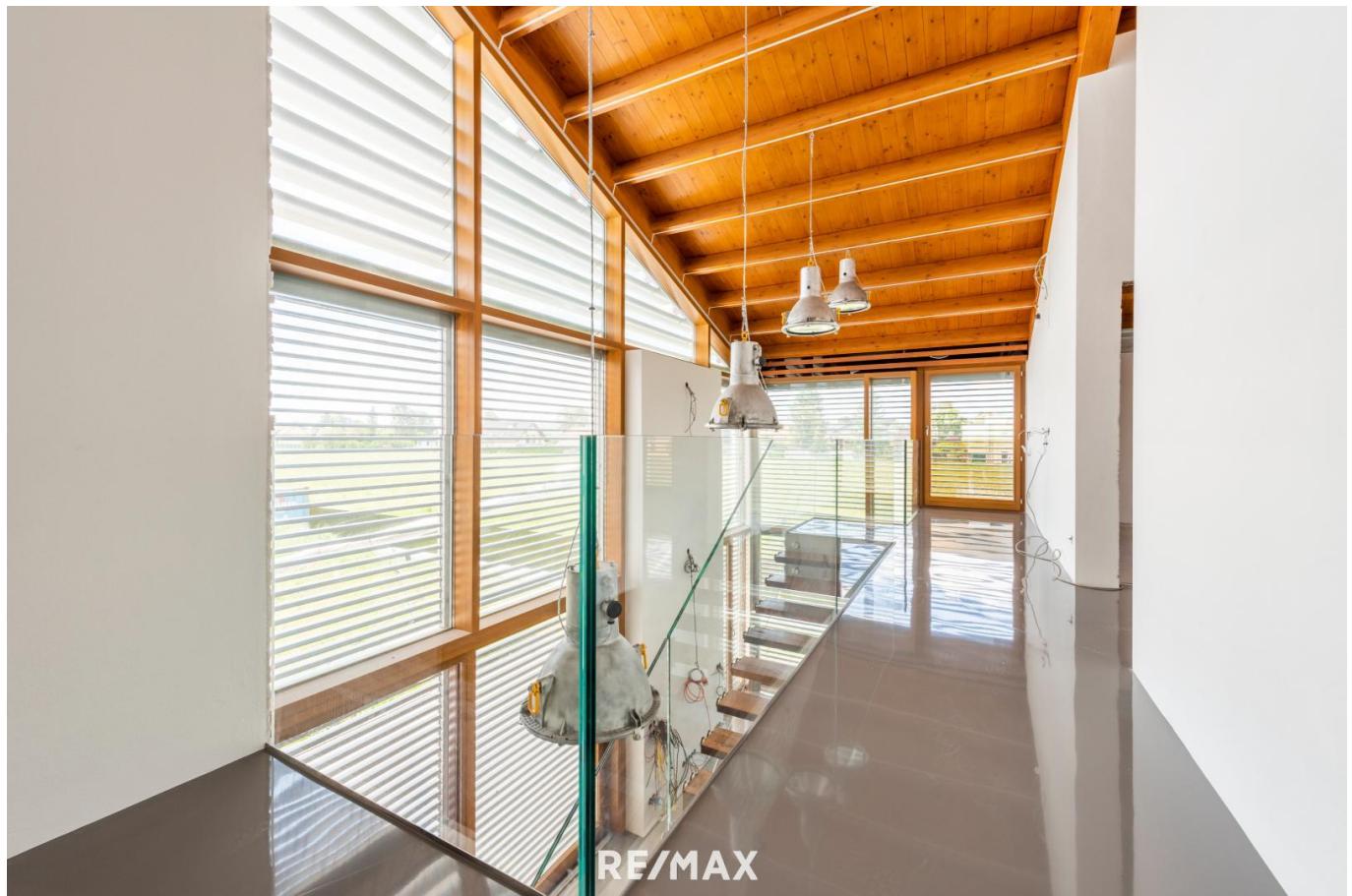


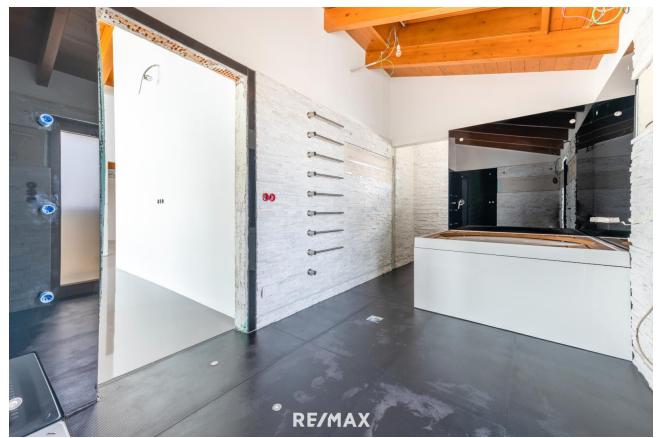
RE/MAX



RE/MAX

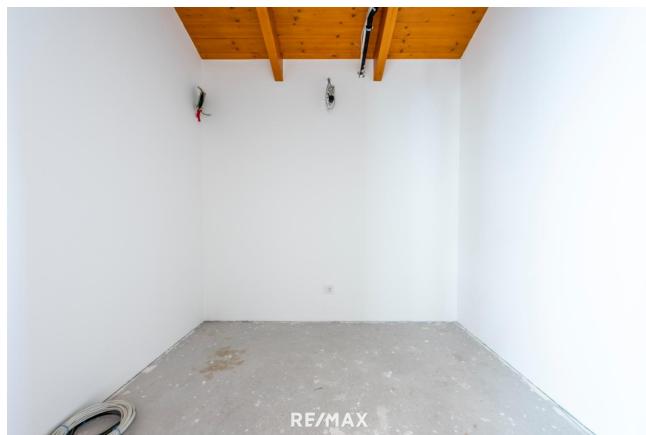








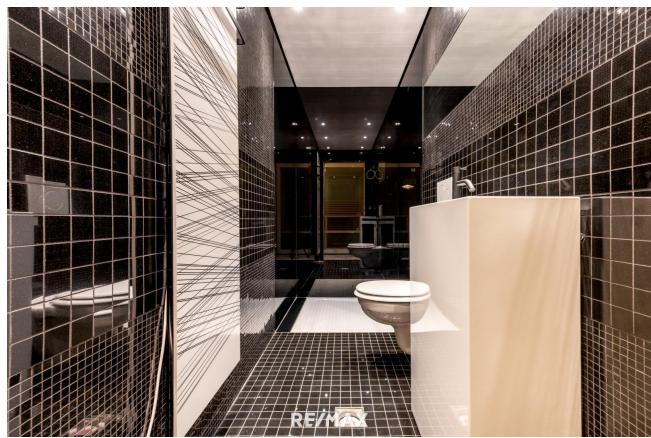
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Exklusives Einfamilienhaus in idyllischer Lage am Stadtrand von Wien!

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus steht auf einem 898 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen und sonnigen Ortsteil Essling des 22. Bezirks von Wien und bietet Ihnen luxuriösen Wohnkomfort mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer eleganten Garderobe begrüßt. Der offene Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe von 5,5 bis 8,8 Metern und riesigen Glasfronten schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Ein moderner Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit und Wärme an kalten Tagen. Die Küche lädt zu geselligen Kochabenden ein. Die Massivholztreppe, gefertigt aus 200 Jahre altem Eichen-Massivholz, verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss und verleiht dem Haus einen besonderen Charme.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer. Das Elternschlafzimmer verwöhnt Sie mit einem begehbaren Schrankraum und einem Balkon. Ein weiteres luxuriöses Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, zwei Handwaschbecken und WC bietet Ihnen höchsten Komfort. Die große Galerie mit einem kleinen Balkon erweitert das Raumangebot und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der ca. 96 m<sup>2</sup> große Wohnkeller beeindruckt mit einer hochwertigen Sauna, einem Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC sowie einem großen Raum, der ideal als Büro oder Partyraum genutzt werden kann. Ein weiterer großer Raum steht für individuelle Bedürfnisse zur Verfügung. Zudem gibt es eine praktische Waschküche und den Heiz-/Technikraum. Auch die Treppe in den Keller ist aus 200 Jahre altem Eichen-Massivholz gefertigt und ein echter Blickfang.

Die riesigen Glasfronten durchfluten das Haus mit natürlichem Licht und sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre. Alle Fenster sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet, die Ihnen optimalen Licht- und Sichtschutz bieten. Eine moderne Klimaanlage und Wohnraumlüftung gewährleisten jederzeit ein angenehmes Raumklima. Das Haus ist zudem mit einer Alarmanlage ausgestattet und die Liegenschaft wird von 10 Kameras überwacht, was Ihnen höchste Sicherheit bietet.

Zu Ihrem neuen Zuhause gehört auch eine Garage für ein Auto und ein Carport für drei weitere Fahrzeuge. Die bereits installierte, leistungsstarke 31 kW Photovoltaikanlage trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei und macht es besonders umweltfreundlich.

Einige Fertigstellungsarbeiten sind noch erforderlich, unter anderem die Komplettierung der Elektroinstallationen, Malerarbeiten, Bodenbeläge in den Schlafzimmern, Innentüren und

Türstöcke, der Elektroverteiler im Keller, Spiegel in den Bädern und der Garderobe, der Terrassenbelag, Bodenbeläge der Balkone, der Wechselrichter der PV-Anlage und der Einbau einer Küche.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wartet darauf, von Ihnen nach Ihren individuellen Vorstellungen fertiggestellt zu werden.

#### **Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

Der Linienbus 98A befindet sich ca. 5 Gehminuten entfernt, die Linienbusse 26A und 88A sind ca. 10 Gehminuten entfernt und gewährleisten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in die Stadt. Mit der U-Bahn benötigt man von der Aspernstraße 13 Minuten in die Wiener Innenstadt (Praterstern).

Das Einkaufszentrum Marchfeldcenter mit BILLA PLUS, Hofer, BIPA, Müller sowie Modegeschäften und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und die Seestadt Aspern befindet sich wenige Autominuten entfernt.

Die nahe gelegenen Donauauen bieten Ruhe und Entspannung in intakter Natur. Viele gepflegte Wege laden zum Wandern und Radfahren ein.

#### **Finanzierung:**

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

**Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie telefonisch Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren.**

**Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Vor- und Nachnamen, der Kontaktdaten und der aktuellen Adresse des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!**