

# Es grünt so grün; Ihre Wohlfühloase in absoluter Grünruhelage ( auch für Bauträger geeignet) 1220 Wien

€ 890.000,00

5 Zimmer

ca. 140 m<sup>2</sup>



## OBJEKTbeschreibung

++ Es grünt so grün ++ Eine Wohlfühloase in idyllischer Lage im 22. Bezirk in Essling!

Das sonnige ca. 743m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in absoluter Grünruhelage und lädt zum Wohlfühlen ein.

Es verfügt über einen kleinen Vorgarten mit ca. 30m<sup>2</sup>, welcher sich perfekt für die Anpflanzung von Gemüse und Kräuterpflanzen eignet.

Angrenzend an das Wohngebäude befindet sich das Carport mit Platz für einen PKW und ein Motorrad.

Das Haus wurde im Jahr 1991 in Ziegelmassivbauweise errichtet.

Das Highlight des Hauses ist das großzügige südwestseitig ausgerichtete Wohnzimmer mit Zugang zum etwa 13m<sup>2</sup> großen Wintergarten.

Seit dem Bau des Hauses ist im nördlich angrenzenden Teil keine direkte Nachbarschaft angesiedelt.

Aufgrund der Westausrichtung des Gartens genießen Sie die Sonnenstrahlen bis in die lauen Abendstunden.

Nun kommen wir zur Aufteilung des Hauses:  
Das Erdgeschoß gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC mit Fenster
- vollmöblierte Küche mit allen notwendigen Geräten
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang in den Garten
- 2 Schlafzimmer
- Wintergarten

Das Dachgeschoß hat folgenden Grundriss:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- WC mit Fenster

Hier befindet sich ebenso der Zugang zum Dachboden, wo Sie Ihre Wünsche und Ideen auf etwa 45m<sup>2</sup> verwirklichen können.

Das Haus verfügt über einen ca. 90m<sup>2</sup> großen Dichtbetonkeller, der auf mehrere Räume aufgeteilt ist. Einer dieser Räume ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wird als Hauswirtschaftsraum genutzt. Im Keller befindet sich auch die Brunnenpumpe.

weitere wissenswerte Eckpunkte:

- Alarmanlage
- Fußbodenheizung im verfliesen Bereich
- Kunststofffenster
- Bauklasse noch nicht ausgeschöpft, W I, ogk, 6m
- Grundstücksmaße breite:14m tiefe: 53m

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Bushaltestelle 98A befindet sich ums Eck und führt Sie zur U2 Aspernstraße.  
Das Marchfeldcenter bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und ist in nur wenigen Autominuten zu erreichen.

**++Mit dieser Liegenschaft können Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen realisieren++**

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.  
Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Rufen Sie mich gleich an, ich stehe für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung, Herr Martin Steininger Tel. 050/450-500 oder 0676/841 420 562

Rund 3.000 aktuelle Immobilien: **[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
 Heizwärmebedarf:89.6 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:C

Objektnummer	<b>2000/35818</b>	Objektart	<b>Haus (Einfamilienhaus)</b>
Baujahr	<b>ca. 1991</b>	Vermarktung	<b>Kauf</b>
Lage	<b>Essling</b>	Grundfläche	<b>ca. 743 m²</b>
Wohnfläche	<b>ca. 140 m²</b>	Kellerfläche	<b>ca. 90 m²</b>
Zimmer	<b>5</b>	WC	<b>2</b>
HWB Klasse	<b>C</b>	Heizung	<b>Zentralheizung mit Gas</b>
Nutzfläche	<b>ca. 250 m²</b>	Terrassenfläche	<b>ca. 10 m²</b>
Bad	<b>2</b>	Terrasse	<b>1</b>
Freistellplätze	<b>1</b>	HWB Wert	<b>89,6 kWh/m²a</b>

### Martin Steininger

Martin.Steininger@IMMO-  
 CONTRACT.com

+43 676/841 420-562

www.IMMO-CONTRACT.com

