



Charmantes 145m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Terrasse, Loggia, Doppelgarage und südseitigem Garten  
 1220 Wien  
 Nähe: Essling/U2 Aspern Nord



**ECKDATEN**      Objektnummer 6732

Grundstücksfläche	ca. 531 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab April
Baujahr	1992
Zimmeranzahl	4
Kellerfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Energieausweis gültig bis	22.01.2024
fGee	1,27
HWB	81,8 kWh/m <sup>2</sup> a

**AUSSTATTUNG**

Fußbodenheizung	
Zentralheizung	
Südbalkon / -terrasse	
Kabel / Satelliten-TV	
Garage	
Parkplatz	
Fertigteil	

**KAUF**

Kaufpreis	760.000,00 €
-----------	--------------

**NEBENKOSTEN**

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%



## Charmantes 145m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Terrasse, Loggia, Doppelgarage und südseitigem Garten

1220 Wien

Nähe: Essling/U2 Aspern Nord

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ca. 145m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1992 (Wolf Fertigteilhaus) mit südseitiger Loggia, Terrasse und Doppelgarage (ca. 28,55 m<sup>2</sup>) sowie schönem, ebenen Garten in Grünlage in Essling Nähe U2 Aspern Nord.

Das Objekt ist südseitig ausgerichtet und in Holzriegel-Bauweise auf ca. 85m<sup>2</sup> Beton-Vollkeller errichtet.

### AUFTEILUNG

**EG:** Diele mit Garderobe sowie Stiegenaufgang ins OG u. UG, großzügiger Wohn-Essbereich (ca 45 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen inkl. Sichtfenster sowie Zugang auf die überdachte Südterrasse, Arbeits- bzw. Gästezimmer ca. (11m<sup>2</sup>), Vollholz-Einbauküche vom Tischler inkl. kleinem Essbereich, Fliesenbad mit Wanne u. Dusche, sowie ein separates WC

**OG:** Vorraum, geräumiges Elternschlafzimmer mit begehrter Garderobe (ca. 26,47m<sup>2</sup>) und eigenem Fliesenbad sowie Zugang auf die südseitige Loggia mit Grünblick über die Gärten, Schlafzimmer, Fliesenbad mit Dusche und WC, Aufgang zum Spitzboden

**Keller:** Vollkeller komplett gefliest und beheizbar, Vorraum, Werkstatt (ca 21,67m<sup>2</sup>), Lagerraum (ca. 10,67m<sup>2</sup>) geräumiger 42,96m<sup>2</sup> Hauptraum mit Waschküche u. Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung, sowie Platz für einen Fitness- bzw. Wellnessbereich

**Garage:** Doppelgarage (ca. 28,55m<sup>2</sup>) mit elektrischem Einfahrtstor, sowie Gartenabstellraum (ca. 3,28m<sup>2</sup>), Garage u. Abstellraum sind beide gartenseitig begehrbar

### AUSSTATTUNG

Parkett-, u. Fliesenböden, Windhager-Gaszentralheizung mit 200l Warmwasserboiler, 2 Heizkreise (Fußboden u. Radiatoren), behaglicher Kaminofen mit Betonspeicherummantelung, Vollholzeinbauküche vom Tischler, Klimaanlage im SZ, Videogegegsprechanlage, Alarmanlage, Terrassenüberdachung mit seitlichem Sonnenschutz (Rollläden), Doppel-Garage + 2 Autoabstellplätze in der Einfahrt, kleine Werkstätte im KG, Außenabstellraum, Fenster mit Fensterläden südseitig Alugeklippt bzw. Alu, Plissees im EG, Kelleraußenstiege mit Fahrradrampe, Zentralschlüssel, Zugtreppe in begehrbaren Spitzboden (ca. 37m<sup>2</sup>)

**Renovierungen 2016-2019:** neuer Fassadenanstrich, neu ausgemalt EG+DG+KG+Garage, Klimaanlage, neuer Brix-Alu Gartenzaun, Terrassenüberdachung mit seitlichem Sonnenschutz, Keller neu verflies, Innenstiegen mit Massivhartholz belegt, Hauseingangsstiege samt Brüstungswand, Solardusche, Rasen neu angelegt, frostsicherer Gartenwasseranschluss, Raseneinfassung, Beleuchtung auf LED umgestellt, Kanal erneuert

### INFRASTRUKTUR

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (U2 Stationen Aspern Nord mit den Autobuslinien 98A, 99A & 99B Richtung U2 Aspern Nord u. Essling-Zentrum) ) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, VS-Eßling, VS-Kirschenalle, Bundesreal-Gymnasium Simons-Gasse, Ärzte, Essling Zentrum, Billa, Hofer u. Marchfeldcenter) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten ( Nationalpark Donau-Auen "Lobau", Esslinger Furt, Donauinsel, und diverse Reitställe) aus.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt ein kleines Waldstück zum spazieren und verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannung- u. Erholungswert.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +431342222  
f +43134222211  
e ap@fhi.at  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

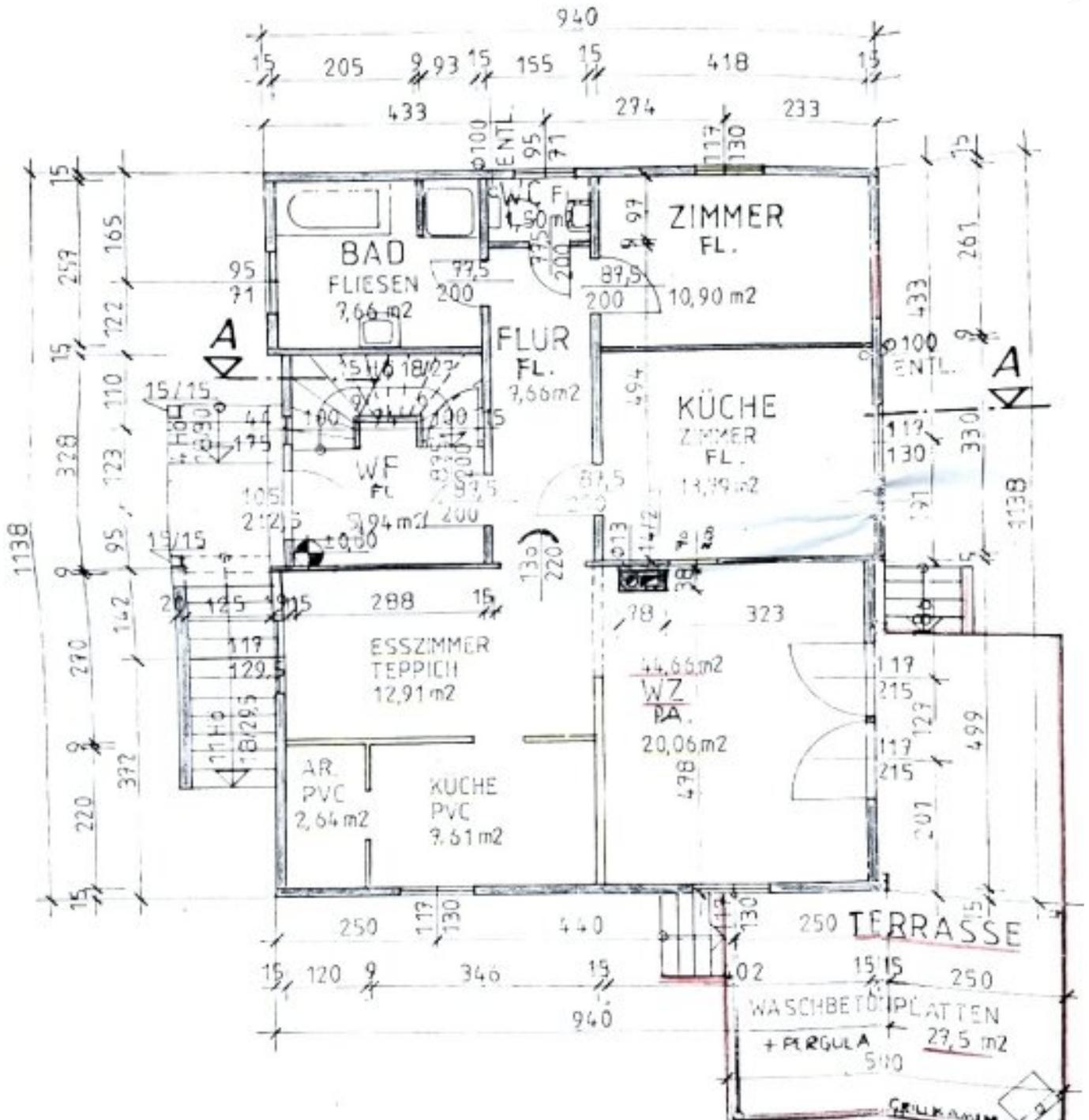
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at





# ERDGESCHOSS





# DACHGESCHOSS

