

Inserat ID: 178252

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 765000€

Straße: Telephonweg

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 188m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

**MODERNES EINFAMILIENHAUS |  
Ziegelmassivbauweise | viel Platz, lichtdurchflutet  
& optimale Raumauflteilung | inkl. Stellplatz**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Ruhiges Einfamilien-Ziegelhaus mit herrlichem Garten und viel Platz im 22. Wiener Gemeindebezirk

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk und einem wunderschönen Neubau in Ziegelmassivbauweise, mit viel Liebe zum Detail geplant, modern und ruhig gelegen.

## FACTBOX

Ziegelmassivhaus  
ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, KG)  
große, helle Wohnküche  
separates WC im EG  
1 Zimmer mit Schrankraum im EG  
3 weitere Zimmer im OG  
2 Badezimmer im OG  
Abstellraum  
Terrasse  
attraktiver Garten  
Autoabstellplatz mit E-Anschluss  
Keller mit 2 großen Räumen

## ÜBER DAS HAUS

Dieses Ziegel-Einfamilienhaus liegt in angenehmer Ruhelage am Telephonweg. Es Haus bietet viel Platz auf 3 Ebenen (EG, OG & KG) und verfügt über einen schönen, großen und gut geschnittenen Garten.

Das Haus ist mit Parkettböden ausgestattet und hat eine Fußbodenheizung (in allen 3 Etagen) mit Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Balkon- und Terrassenböden sind in Lärchenholz ausgeführt.

## ERDGESCHOSS:

Durch die Eingangstüre gelangt man in einen offenen Vorräum. Rechter Hand ist eine separate Toilette mit Handwaschbecken situiert. Dahinter befindet sich ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit anschließender Garderobe. Geradeaus geht es in den sehr großzügigen und hellen Wohnbereich. Dieser ist mit 38 m<sup>2</sup> optimal geschnitten. Er verfügt im hinteren Bereich über Platz für eine optisch etwas abgetrennte U-förmige Küche. Zwei Schiebetüren sorgen für viel Helligkeit, für ein lichtdurchflutetes Wohnen im Einklang mit der Natur. Sie führen auf die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse und öffnen den Wohnraum hin zum wunderschönen ca. 137 m<sup>2</sup> großen Garten. Dieser ist sehr gut geschnitten und bietet genug Platz um sich und seinen grünen Daumen auszutoben & die herrliche Ruhelage zu genießen.

Praktisch ist auch der neben dem Haus liegende private Autostellplatz mit E-Anschluss.

## 1. STOCK:

Neben der Eingangstüre führt eine Stiege in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer (ca. 13, 16 und 20 m<sup>2</sup>) und ein großzügiges Badezimmer mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelwaschtisch sowie ein zum größten Zimmer zugehöriges Bath en suite mit bodenebener Dusche, WC und Waschtisch. Zwei Zimmer genießen außerdem den Zugang zu einem gemütlichen Balkon. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Raumangebot im oberen Stockwerk.

## KELLERGESCHOSS:

Das Kellergeschoss besteht aus zwei großen Lagerräumen inkl. Technik-/Heizraum und verfügt über 2,5 m Raumhöhe.

Ein weiteres Haus ist im hinteren Bereich des Grundstücks ebenfalls zu haben. Mit dem Kauf erwerben sie Wohnungseigentum am jeweiligen Haus und dessen Grundstücksanteil.

## ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Dieses schöne Objekt liegt im beliebten 22. Bezirk, in Essling, unweit der Breitenleer Straße.

Trotz der angenehmen Ruhelage genießen Sie eine gute Infrastruktur. In nur 8 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Auffahrt zur S2 (Wiener Nordrand Schnellstraße) die Sie in Windeseile zur Wiener Tangente und so in die Wiener City bringt. Das Einkaufszentrum "City Gate" liegt nur 15 Fahrminuten entfernt.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich. In einem engen Radius um das Objekt befinden sich herrliche Naherholungsgebiete. Die Wiener Donauinsel erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer Viertelstunde, und auch das Naturschutzgebiet Lobau liegt ganz in der Nähe. Vor der eigenen Haustüre lässt es sich ebenfalls herrlich die Seele baumeln lassen. Direkt an das Grundstück grenzt unbebautes Grünland. Feldwege laden zu Radausfahrten und Spaziergängen ein.

Auch öffentlich sind Sie gut angebunden. Nur eine Gehminute entfernt befindet sich die Station der Buslinie 89A, dieser bringt Sie in nur 15 Minuten zur U2-Station "Seestadt".

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung! Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;3.700m Apotheke &lt;4.225m Klinik &lt;4.400m Krankenhaus  
&lt;6.925m Kinder & Schulen  
Schule &lt;2.750m Kindergarten  
&lt;3.925m Universität &lt;4.475m Höhere Schule  
&lt;4.575m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.725m Bäckerei  
&lt;2.975m Einkaufszentrum &lt;5.650m Sonstige  
Bank &lt;4.500m Geldautomat

&lt;4.200mPost &lt;4.475mPolizei &lt;4.625mVerkehrBus &lt;75mU-Bahn  
&lt;3.650mStraßenbahn &lt;3.650mBahnhof &lt;3.625mAutobahnanschluss  
&lt;2.050mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Haus
Wohnfläche: 188m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 43.1m <sup>2</sup>
Zimmer: 5	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
Bäder: 2	fgeewert: 0.58m <sup>2</sup> fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 765000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus  
Nachname: Verner  
E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at