



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 178251

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795000€

Straße: Telephonweg

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 183m²

EINFAMILIENHAUS IN RUHELAGE | Ziegelhaus | großzügig, hell & hochwertig ausgestattet | mit Garten & Stellplatz



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Modernes Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit sonnigem Garten und viel Wohnkomfort im 22. Bezirk von Wien

HERZLICH WILLKOMMEN ...

? im gefragten 22. Wiener Gemeindebezirk! Hier erwartet Sie ein hochwertiges Neubau-Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise. Sorgfältig geplant, modern ausgestattet und in ruhiger Lage gelegen ? ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

FACTBOX

Ziegelmassivhaus
ca. 183 m² Wohnfläche (EG, OG, KG)
große, helle Wohnküche
separates WC im EG
1 Zimmer 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 Einfamilienhaus aus Ziegelmassivbauweise befindet sich in ruhiger Lage am Telefonweg. Auf drei Ebenen (EG, OG und KG) bietet es viel Platz für die ganze Familie. Highlight ist der großzügige, gut nutzbare Garten, der für Erholung und Freizeitgestaltung ideal ist.

Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung auf allen Ebenen (Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe) und Lärchenholz-Beläge auf Balkon und Terrasse sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

ERDGESCHOSS:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen offenen Vorraum. Gleich linker Hand befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken, rechts ein ca. 11 m² großes Zimmer mit Blick ins Grüne. Der lichtdurchflutete Wohnbereich (ca. 36 m²) bietet reichlich Platz für eine großzügige Küche und ein einladendes Wohnzimmer. Zwei Fixverglasungen und eine Schiebetüre lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Innere mit dem Außenbereich. Von hier aus geht es auf die ca. 25 m² große Terrasse und weiter in den rund 168 m² großen, sonnigen Garten ? perfekt zum Entspannen oder Garteln.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein privater Autoabstellplatz mit E-Anschluss.

1. STOCK:

Eine Stiege führt in den 1. Stock, wo drei gut geschnittene Zimmer (ca. 13, 16 und 20 m²) auf Sie warten. Das Geschoss punktet zudem mit zwei modernen Bädern: einem großzügigen Familienbad mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelpaschtisch sowie einem en suite Bad beim

größten Schlafzimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zu einem gemütlichen Balkon. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot im Obergeschoss ab.

KELLERGESCHOSS:

Das Untergeschoß umfasst zwei großzügige Lagerräume inkl. Technik-/Heizraum und überzeugt mit einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,5 m.

Ein weiteres Haus ist im vorderen 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	<	3.700m	
Apotheke	<	4.225m	Klinik	
<	4.400m	Krankenhaus		
<	6.925m	Kinder	<	Schulen
Schule	<	2.750m	Kindergarten	
<	3.925m	Universität	<	4.475m
Höhere Schule	<	4.575m	Nahversorgung	
Supermarkt	<	2.725m	Bäckerei	
<	2.975m	Einkaufszentrum	<	5.650m
Sonstige	Bank	<	4.500m	Geldautomat
<	4.200m	Post	<	4.475m
Polizei	<	4.625m	Verkehr	
Bus	<	75m	U-Bahn	
<	3.650m	Straßenbahn	<	3.650m
Bahnhof	<	3.625m	Autobahnanschluss	
<	2.050m	Angaben	Entfernung	

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 183m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41.5m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.58m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 795000€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at