

Inserat ID: 178251

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795000€

Straße: Telephonweg

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 183m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

**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 m<sup>2</sup> 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 Telephonweg. 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 Vorräum. Gleich linker Hand befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken, rechts ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Blick ins Grüne. Der lichtdurchflutete Wohnbereich (ca. 36 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den rund 168 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Garten ? perfekt zum Entspannen oder Garteln.

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

### 1. STOCK:

Eine Treppe führt in den 1. Stock, wo drei gut geschnittene Zimmer (ca. 13, 16 und 20 m<sup>2</sup>) auf Sie warten. Das Geschoss punktet zudem mit zwei modernen Bädern: einem großzügigen Familienbad mit riesiger, bodenebener Dusche, WC und Doppelwaschtisch 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](mailto: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;4.200m Post &lt;4.475m Polizei &lt;4.625m Verkehr Bus &lt;75m U-Bahn &lt;3.650m Straßenbahn &lt;3.650m Bahnhof &lt;3.625m Autobahnanschluss &lt;2.050m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Haus
Wohnfläche: 183m <sup>2</sup>	
Zimmer: 5	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 2	hwbwert: 41.5m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.58m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 795000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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