



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213858

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1370000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 205m²

Nutzfläche: 294m²

Grundfläche: 532m²

Kontaktinformationen:

Janiel Kovatsch

Tel: +43 650 5512 592

kovatsch@kokron-immobilien.at

Haus mit separatem Büro in 1220 Wien ? ideal für Selbstständige & UNO-Mitarbeiter



Wohnen, Arbeiten und Leben auf einem neuen Niveau

Dieses Einfamilienhaus in 1220 Wien (Essling) ist kein klassisches Zuhause.

Es ist eine Lösung für Menschen, die mehr Raum, mehr Ruhe und maximale Flexibilität benötigen.

Perfekt geeignet für:

Führungskräfte & internationale Fachkräfte (UNO City ca. 20 Minuten)
Selbstständige & Unternehmer
Familien mit hohem Platzbedarf und Anspruch an Privatsphäre

Das Konzept: Leben & Arbeiten ? klar getrennt, intelligent verbunden

Der größte Mehrwert dieser Immobilie:

Ein vollständig nutzbarer Wohnkeller mit separatem Eingang

Das bedeutet für Sie:

Eigenes Büro / Praxis / Studio direkt im Haus
Klare Trennung von Arbeit und Privatleben
Keine Pendelzeiten ? mehr Zeit für Familie & Fokus

Ein Setup, das normalerweise zwei Immobilien erfordert ? hier vereint in einer.

Raumaufteilung & Highlights

8 flexibel nutzbare Zimmer

ideal für Familie, Homeoffice & Gäste

Wohnkeller mit separatem Zugang

perfekt für Business, Praxis oder unabhängigen Wohnbereich

2 Badezimmer + 3 WCs

Komfort auch für größere Haushalte

Terrasse & privater Garten

Rückzugsort für Familie und Entspannung

2 Balkone

zusätzliche Ruhe- und Rückzugszonen

2 PKW-Stellplätze

kein Parkplatzstress

Lage: Ruhe + Stadtnähe + internationale Anbindung

Essling zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im 22. Bezirk.

Ihre Vorteile:

Ruhige, gewachsene Wohngegend

Schnelle Verbindung zur UNO City / Donau City (~20 Minuten)

Nähe zur Donauinsel && Nationalpark Donau-Auen, Teilbereich Lobau.

Gute öffentliche Anbindung (Bus && U-Bahn erreichbar)

Warum diese Immobilie besonders ist

Die meisten Häuser bieten entweder: Platz oder Funktionalität

Dieses Haus bietet beides.

Sie kaufen hier nicht nur Wohnfläche ? sondern:

Zeitgewinn (kein Pendeln)

Flexibilität (Arbeiten von zuhause auf professionellem Niveau)

Privatsphäre für die ganze Familie

Ein Lebensmodell, das perfekt zur heutigen Arbeitswelt passt.

Dieses Haus richtet sich nicht an jeden. Es ist ideal für Menschen, die:

Zuhause arbeiten oder arbeiten möchten

Wert auf Struktur zwischen Arbeit && Privatleben legen

Raum als echten Lebensfaktor sehen

Besichtigungen && Kontakt

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

Aufgrund der hohen Nachfrage werden Termine gestaffelt vergeben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <3.000m Krankenhaus

<5.500m Kinder & Schulen
Schule <1.000m Kindergarten

<1.000m Universität <1.000m Höhere Schule

<2.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum

<1.500m Sonstige
Geldautomat <2.000m Bank <1.000m Post

<1.000m Polizei <1.500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn

<2.500m Straßenbahn <3.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss

<6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 532m²

Wohnfläche: 205m²

Nutzfläche: 294m²

Zimmer: 8

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 87m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.5m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1370000€

Kontaktinformationen

Vorname: Janiel

Nachname: Kovatsch

Tel.: +43 650 5512 592

E-Mail: kovatsch@kokron-immobilien.at