

Wien

# Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

Objektnummer: 20263443004



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>20263443004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>3% zzgl. UST</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.05.2035</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>187.00 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2002</b>

Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



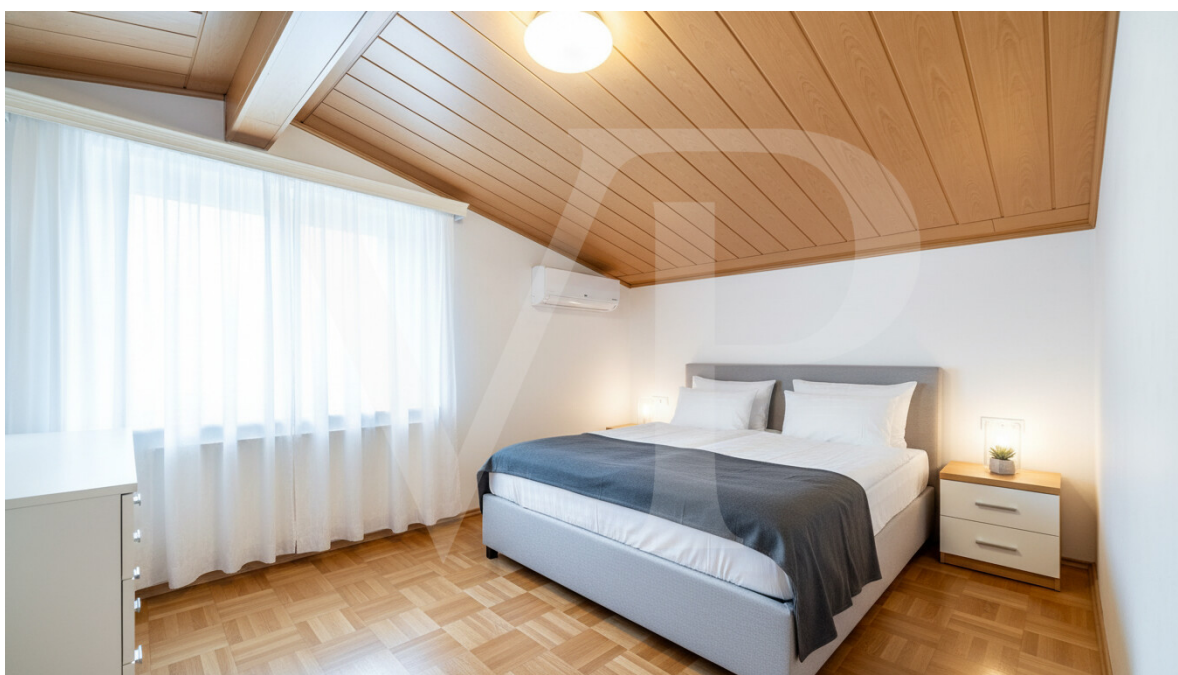
Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

## Ein erster Eindruck

**Charmantes Einfamilienhaus im Kleingartengebiet mit Garten, Terrasse & Pool in 1130 Wien**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.**

**Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und einen großzügigen Kellerbereich – bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.**

**Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten bietet. Die angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den Wohnbereich eingebunden.**

**Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.**

**Der kleine Swimmingpool sorgt in den Sommermonaten für zusätzliche Lebensqualität.**

**Flächenaufteilung:**

**Gesamtwohnnutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup> (Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Gäste-WC)**

**Obergeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, kleiner begehbare Kleiderschrank, Badezimmer)**

**Keller: ca. 40 m<sup>2</sup> (erweiterbar auf ca. 70 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar – z. B. Hobbyraum, Fitnessbereich oder als zusätzliche Schlafzimmer, da durch eine leichte Hanglage ausreichend Tageslicht leicht möglich ist)**

**Ausstattung**

**Einbauküche**

**Badezimmer mit zeitloser Sanitärausstattung**

**Separates Gäste-WC**

**Überdachte Terrasse mit direktem Gartenzugang**

**Kleiner Swimmingpool**

**Großzügiger, ausbaufähiger Keller**

**Helle Wohnräume durch große Fensterflächen**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Kleingartenanlage.  
Eine direkte Befahrbarkeit mit dem Auto ist nicht möglich.**

**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Alles zum Standort**

**Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten**

**Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe**

**Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**