

Wien

# Familienraum im Herzen von Ober St. Veit

Objektnummer: 20263443001



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien**

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

Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20263443001	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95,07 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	3% zzgl. UST
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	16.07.2033	Endenergiebedarf	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



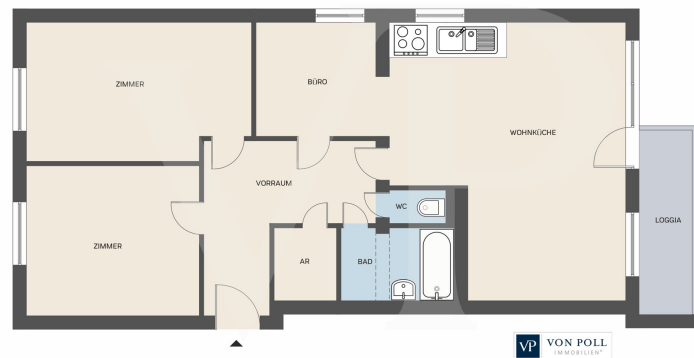
Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien**

## Ein erster Eindruck

Eckdaten:

- Lage: 1130 Wien, Hietzing (Ober St. Veit – Grünruhelage)
- Eigentumswohnung
- 4 Zimmer
- Wohnzimmer mit moderner Einbauküche (offen & sehr hochwertig)
- Zusätzliches Büro / Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Loggia (ruhig gelegen)

Objektbeschreibung:

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung in begerter Grünlage des 13. Bezirks überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hohe Wohnqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit integrierter, moderner Einbauküche, die sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Die separaten Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, während ein zusätzliches Büro optimal für Homeoffice oder als Arbeitsraum genutzt werden kann.

Die Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ein Garagenplatz wird separat zum Kauf angeboten und kann zusätzlich zu einem Kaufpreis von 25.000 € erworben werden.

**Objektnummer: 20263443001 - 1130 Wien**

## Alles zum Standort

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinien (z. B. 53A, 54 A, 54B): ca. 3–6 Gehminuten

Anbindung zur U4 (Ober St. Veit / Hütteldorf): ca. 10–15 Minuten gesamt

Nahversorgung:

Spar (Ober St. Veit / Hietzing) – ca. 5–8 Minuten zu Fuß

BILLA (Ober St. Veit) – ca. 6–10 Minuten zu Fuß

BILLA PLUS (Hietzing Zentrum) – ca. 10–12 Minuten mit Öffis / ca. 15 Min zu Fuß

Hofer (Hietzing / Speising Nähe) – ca. 10–15 Minuten mit Öffis

Schulen und Kindergärten sind zahlreich fussläufig zu erreichen, so z.B. die Schulen der Dominikanerinnen in der Schlossbergstraße

Freizeit & Erholung:

Lainzer Tiergarten: ca. 5–10 Minuten

Roter Berg: ca. 5 Gehminuten

**Objektnummer: 20263443001 - 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)