

Wien

## 3 Zimmerwohnung in Grünruhelage

Objektnummer: 20253441040



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

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

Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 20253441040              |
| Wohnfläche   | ca. 88,95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1986                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 485.000 EUR                                                          |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                        |
| Provision   | 3% zzgl. UST                                                         |
| Bauweise    | Massiv                                                               |
| Nutzfläche  | ca. 2 m <sup>2</sup>                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 142.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2030      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuern                   | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441040 - 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: 20253441040 - 1130 Wien

## Ein erster Eindruck

In absoluter Grünruhelage von Ober St. Veit liegt dieses Juwel zwischen Rotem Berg und Hietzinger Hauptstraße.

In einer kleinen Hausgemeinschaft befindet sich die Wohnung im 1. Stock und teilt sich aktuell in ein gräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den gemütlichen Balkon, zwei Schlafzimmer mit 17,5 m<sup>2</sup> und 15,5 m<sup>2</sup> sowie einer separaten Küche auf.

Ein Bad mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Platzangebot ab. Durch kleinere Umbauten wäre die Küche in den Wohnraum zu integrieren und ein zusätzliches Schlafzimmer oder Homeoffice entsteht.

Im Keller befindet sich noch ein Kellerabteil sowie der gemietete Stellplatz. Weiterhin gehören zum Haus umfangreiche Annehmlichkeiten wie eine Sauna, ein großer Hobbyraum, ein Fitnessraum sowie ein großer Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Lage und den Annehmlichkeiten dieses Objekts inspirieren. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 20253441040 - 1130 Wien

## Alles zum Standort

Zwischen Rotem Berg und Hietzinger Hauptstraße

Wenige Gehminuten zu:

Straßenbahn Linie 10

U 4 Unter St.- Veit

Buslinien 53 A/B und 54 A/B

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich alle in Gehweite

Objektnummer: 20253441040 - 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)