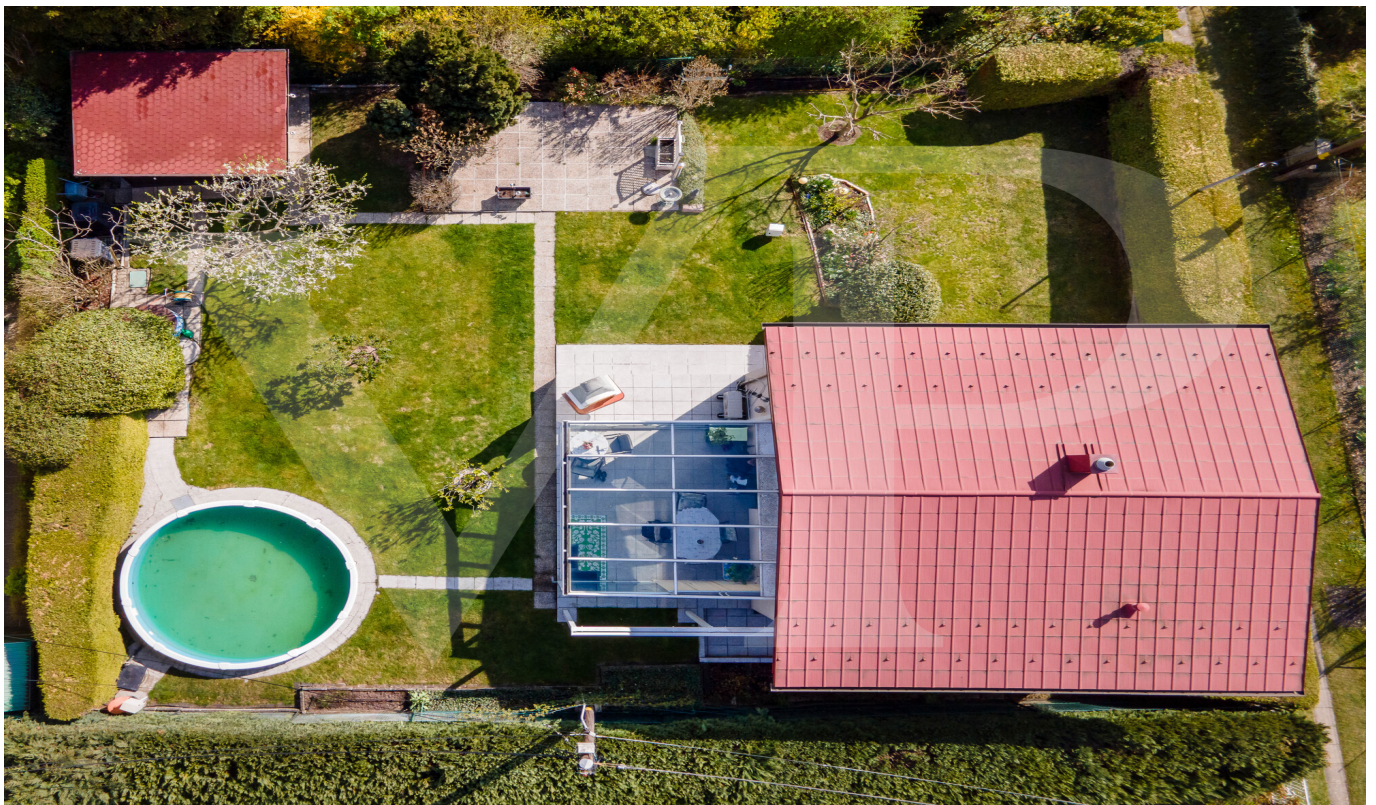


Wien

# 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

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

Objektnummer: 20263443004 - 1130 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.05.2035	Endenergiebedarf	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2002

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)