

Wien

# Familienraum im Herzen von Ober St. Veit

**Property ID: 20263443001**



**PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,07 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 20263443001 - 1130 Wien**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## At a glance

Property ID	20263443001	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 95,07 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. UST
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## Energy Data

Energy Source	Electro	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.07.2033	Final Energy Demand	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



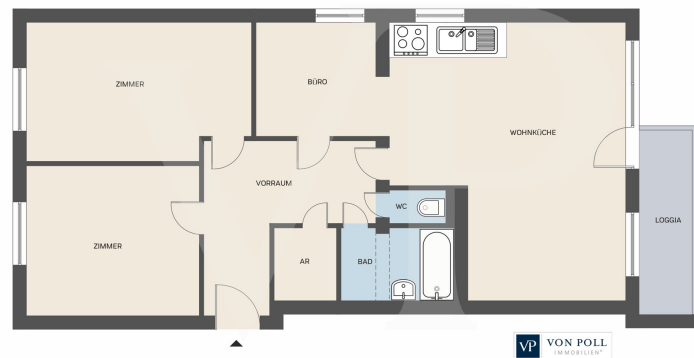
Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443001 - 1130 Wien

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20263443001 - 1130 Wien**

## A first impression

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 begehrter 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.

**Property ID: 20263443001 - 1130 Wien**

## All about the location

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

**Property ID: 20263443001 - 1130 Wien**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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