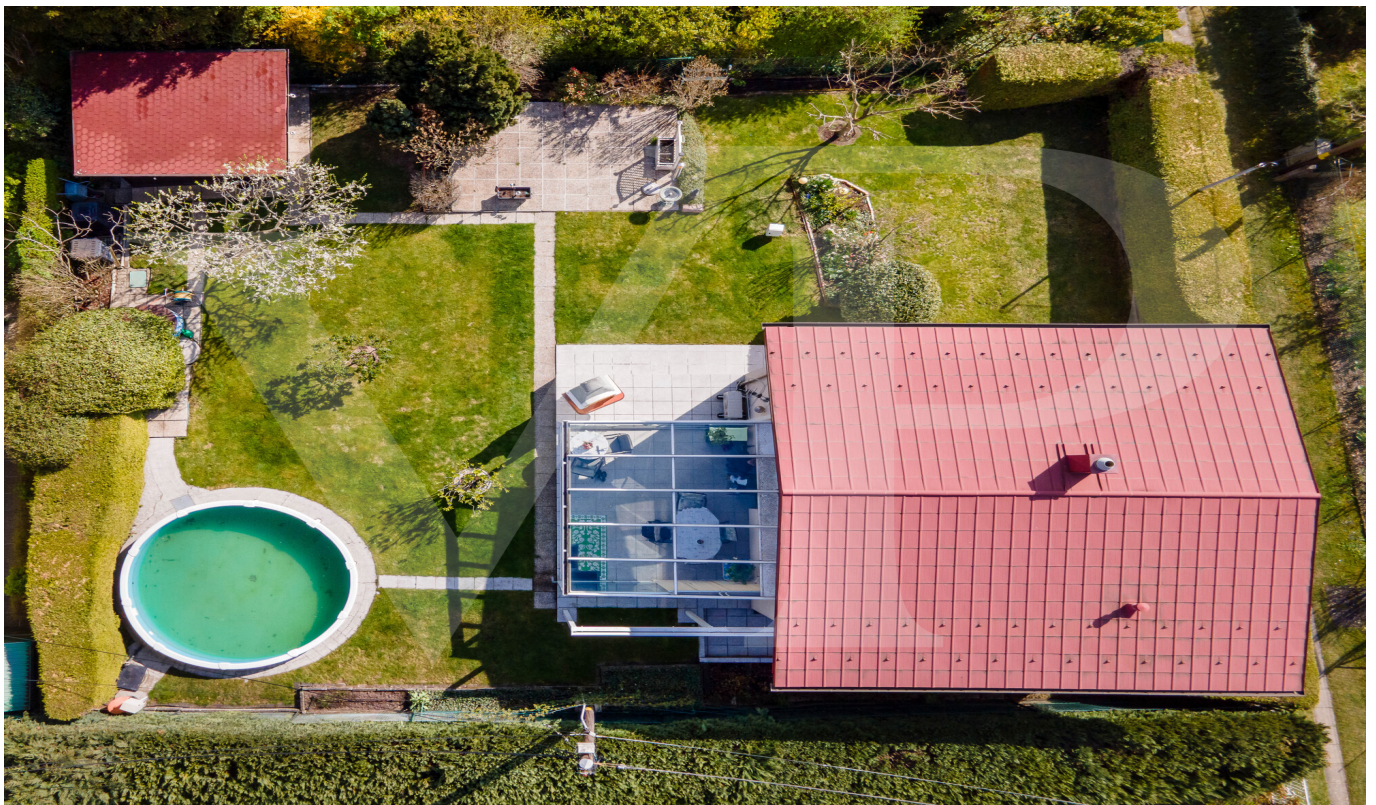


Wien

# Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

**Property ID: 20263443004**



**PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 20263443004 - 1130 Wien**

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

Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## At a glance

Property ID	20263443004	Purchase Price	685.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. UST
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2002		

Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.05.2035	Final Energy Demand	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



Property ID: 20263443004 - 1130 Wien

## The property



**Property ID: 20263443004 - 1130 Wien**

## A first impression

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.

**Property ID: 20263443004 - 1130 Wien**

## All about the location

Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten

Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe

**Property ID: 20263443004 - 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)