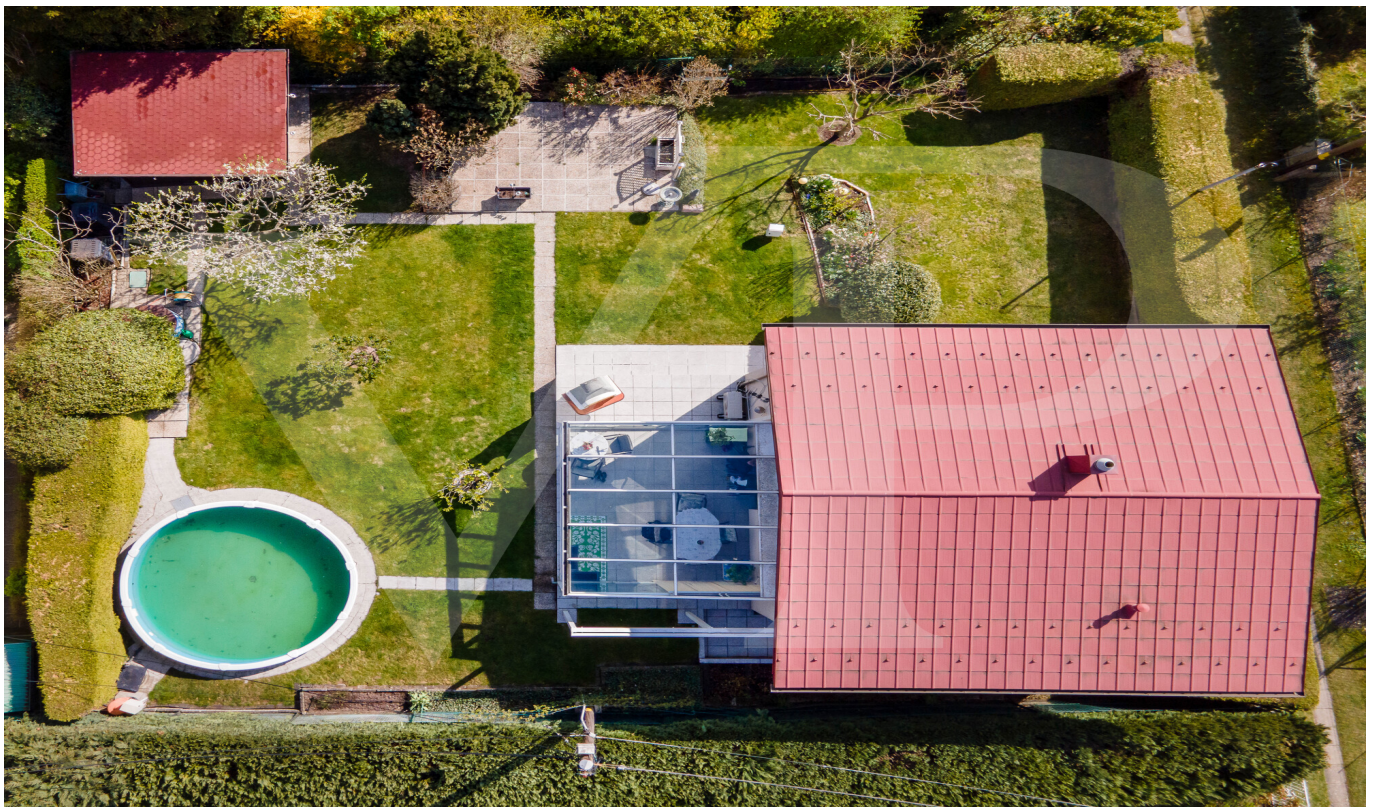


Wien

# Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

*Número de propiedad: 20263443004*



**PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## De un vistazo

Número de propiedad	20263443004
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2002

Precio de compra	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3% zzgl. UST
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>16.05.2035</b>	Demanda de energía final	<b>187.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Gas</b>	Clase de eficiencia energética	<b>C</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>2002</b>

Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien

## La propiedad



**Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien**

## Una primera impresión

**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.**

**Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Todo sobre la ubicación**

**Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten**

**Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe**

**Número de propiedad: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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