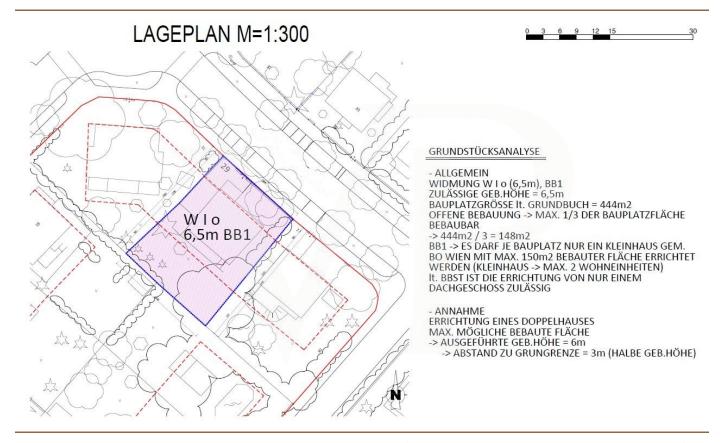


#### Wien - Wien

## Villengrundstück mit Altbestand Ober St. Veit

**CODE DU BIEN: 2023344105** 



PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 338 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m<sup>2</sup>



- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- O Tout sur l'emplacement
- Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2023344105
Surface habitable	ca. 338 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

1.150.000 EUR
Maison individuelle
3% zzgl. UST
massif
ca. 113 m²
Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine

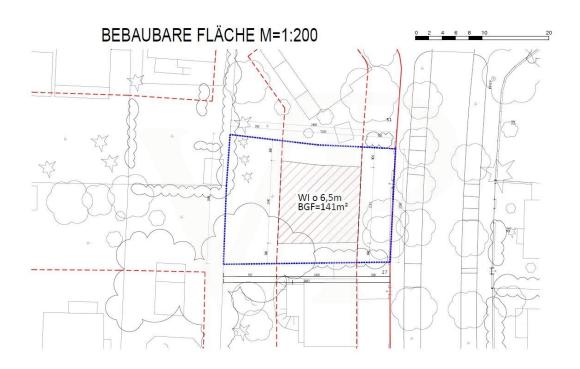


# Informations énergétiques

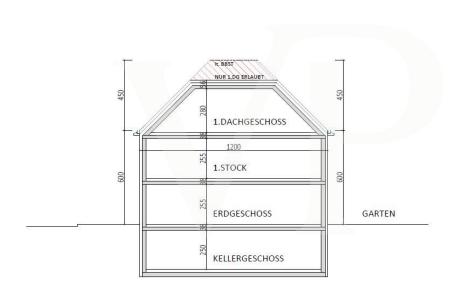
Source	Électrique
d'alimentation	



## La propriété



SYSTEMSCHNITT M=1:100





### La propriété

### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

WOHNFLÄCHE EG - 1.DG =141 x 3 x 0,80 = 338m<sup>2</sup>

ERZIELBARE WOHNFLÄCHE = ca. 338m<sup>2</sup>

- -> WOHNFLÄCHE JE DOPPELHAUSHÄLFTE = 338m² / 2 = 169m²
- OBERIRDISCHE WOHNFLÄCHE (OHNE KELLERGESCHOSS)
- VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ÉRKER & NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und Prognosen können jedoch nicht garantiert werden.

Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfälltig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben.

Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhobenen Unterlagen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch den Verfasser übernommen werden.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig. Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen, weshalb geraten wird, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen.

Der Inhalt des Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung.



### Une première impression

Unweit des roten Berges gelangt dieses Villengrundstück mit Altbestand zum Verkauf. Gemäß der unverbindlichen Bebauungsstudie eines Architekten ist eine Villa mit einer Nettowohnfläche von ca. 338 m² möglich. Die Bruttogeschoßfläche pro Etage ist mit 141 m² angegeben. Diese ist für 3 Wohnetagen sowie zusätzlich für ein Kellergeschoß möglich. Das Haus bietet eine sehr zeitgemäße Aufteilung mit einem großen Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist separat, kann aber auch in den Wohnraum integriert werden. Im Erdgeschoß befindet sich noch der Vorraum und ein separates Gäste WC. Im Obergeschoß erwarten Sie aktuell 3 Schlafzimmer, wobei eines einen begehbaren Kleiderschrank bietet. Hier könnte alternativ auch ein Homeoffice Platz finden. Das Bad mit Wanne sowie das separate WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Keller bietet sich reichlich Stauraum, die Möglichkeit für einen Hobbyraum oder ein Gästezimmer. Das Haus befindet sich insgesamt in einem soliden Zustand. Es wurden aber seit ca. 1967 keine wesentlichen Arbeiten mehr durchgeführt. Besonders Elektrik, Heizung, Fenster, Dach und Bäder bedürfen einer Überarbeitung um die Liegenschaft an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Der Dachausbau ist unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten sowie der Bauordnung denkbar. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft inspirieren.



## Tout sur l'emplacement

Zentrale Lage von Ober St. Veit 150 m zum Naherholungsgebiet Roter Berg Bushaltestelle Linie 54B ums Eck U-Bahn Ober St. Veit in 15 Minuten zu Fuß oder 6 Fahrminuten mit dem Bus erreichbar Schulen wie das Bundesrealgymnasium in der Fichtnergasse oder auch die Dominikanerinnen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar



### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com