

Wien

Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

Codice oggetto: 20263443004



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 500 m²

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263443004
Superficie netta	ca. 80 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2002

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3% zzgl. UST
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2035	Consumo energetico	187.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

Una prima impressione

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 m² – 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 m²

Erdgeschoss: ca. 40 m² (Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Gäste-WC)

Obergeschoss: ca. 40 m² (2 Schlafzimmer, kleiner begehbare Kleiderschrank, Badezimmer)

Keller: ca. 40 m² (erweiterbar auf ca. 70 m², 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.**

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

Tutto sulla posizione

Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten

Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe

Codice oggetto: 20263443004 - 1130 Wien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com