

Wien

# Gartenwohnung am Rosenhügel

*Codice oggetto: 20263443009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,23 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien**

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

**Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>20263443009</b>
Superficie netta	<b>ca. 55,23 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1991</b>

Prezzo d'acquisto	<b>295.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano terra</b>
Compenso di mediazione	<b>3% zzgl. UST</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.11.2033</b>	Consumo energetico	<b>148.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1991</b>

Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien**

## Una prima impressione

### Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen privaten Gartenbereich.

### Highlights der Wohnung:

2 Zimmer

Einbauküche

Badezimmer

separates Gäste-WC

Abstellraum

ca. 30 m<sup>2</sup> Gartenfläche

ruhige Wohnlage

Der Garten bietet zusätzlichen Wohnkomfort und eignet sich ideal zum Entspannen, für Freizeit oder als Erweiterung des Wohnraums im Sommer.

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus:

ruhiger, grüner Lage

guter Infrastruktur

eigenem Garten

praktischer Raumaufteilung

Perfekt geeignet für Eigennutzer oder als Investment in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf 177,43 €. Die Zuführung zur Rücklage liegt bei 94,88 €.

**Codice oggetto: 20263443009 - 1130 Wien**

## **Tutto sulla posizione**

**Die öffentliche Anbindung ist sehr gut:**

**Bus- und Straßenbahnverbindungen in Gehweite (Buslinien 53A, 54A (3 Gehminuten) sowie  
Straßenbahnlinie 10 (6 Gehminuten))**

**schnelle Verbindung zur U-Bahn (U4 Hietzing / Ober St. Veit) (10-12 Gehminuten)**

**Mehrere große Supermarktketten sind in wenigen Minuten erreichbar:**

**BILLA PLUS (7 Gehminuten)**

**SPAR Gourmet (8 Gehminuten)**

**Hofer (10 Gehminuten)**

**Lidl (10 Gehminuten)**

**Freizeit & Umgebung**

**zahlreiche Parks und Grünflächen**

**Nähe zum Lainzer Tiergarten und Schloss Schönbrunn**

**ruhige Wohnstraßen mit hoher Lebensqualität**

**Codice oggetto: 20263443009 - 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](mailto:wien@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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