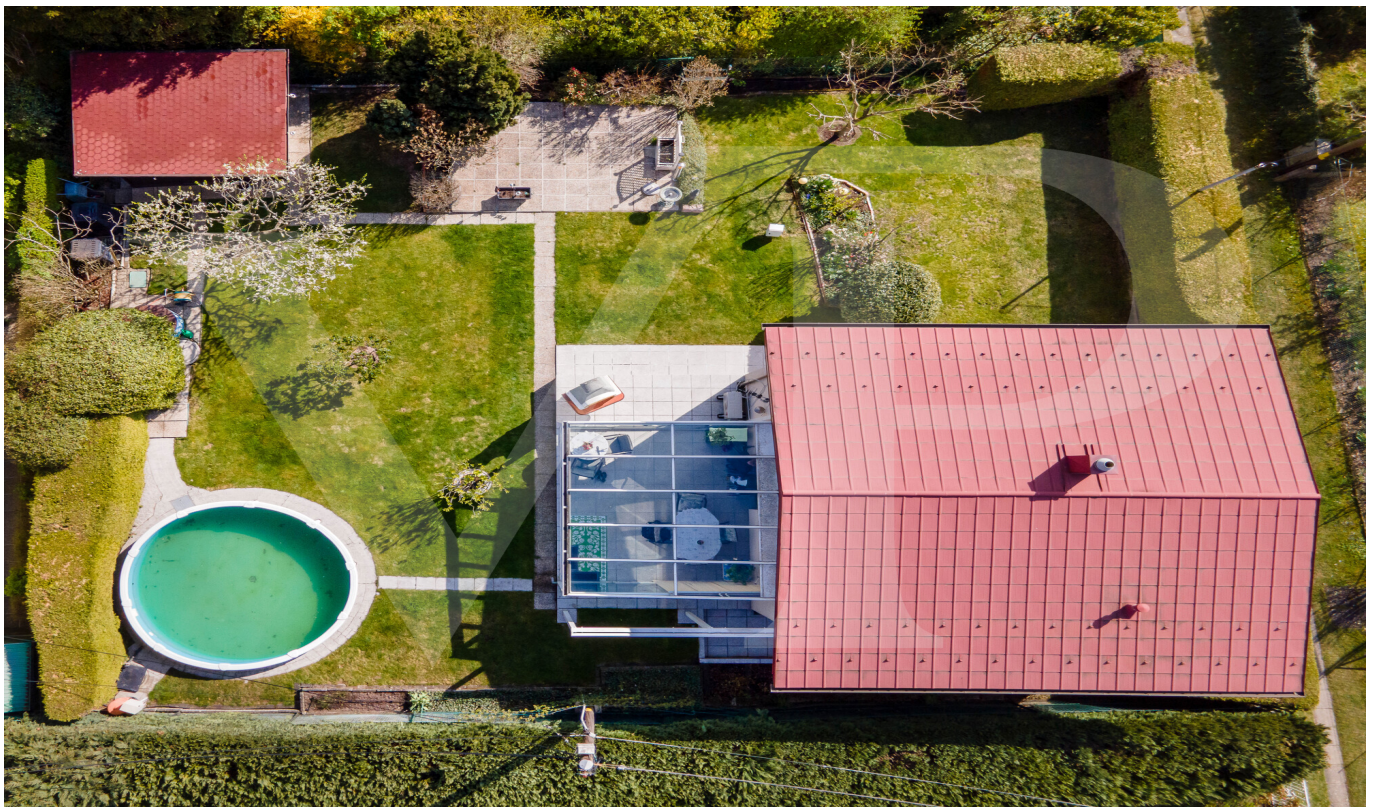


Wien

# Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

*Número da propriedade: 20263443004*



**PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## Numa vista geral

Número da propriedade	20263443004
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2002

Preço de compra	685.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3% zzgl. UST
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	16.05.2035	Procura final de energia	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien

## O imóvel



**Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien**

## Uma primeira impressão

**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 da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Tudo sobre a localização**

**Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten**

**Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe**

**Número da propriedade: 20263443004 - 1130 Wien**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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