Wien

# 3 Zimmerwohnung in Grünruhelage

***Property ID: 20253441040***

**PURCHASE PRICE:** 485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 88,95 m$^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 20253441040 |
| Living Space | ca. 88,95 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1986 |
| Type of parking | 1 x Underground car park |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 485.000 EUR |
| Commission | 3% zzgl. UST |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 2 m² |
| Equipment | Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 23.09.2030 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 142.10 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 1986 |

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# The property

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# The property

Property ID: 20253441040 - 1130 Wien

# The property

Property ID: 20253441040 - 1130 Wien

# The property

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# The property

Property ID: 20253441040 - 1130 Wien

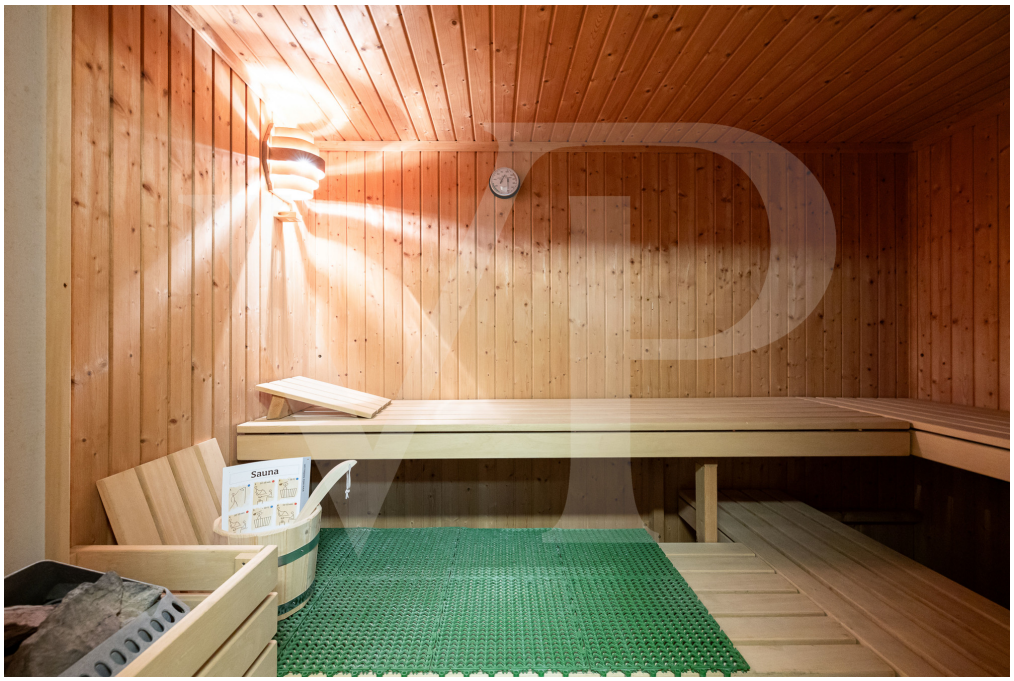
# The property

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# The property

Property ID: 20253441040 - 1130 Wien

# The property

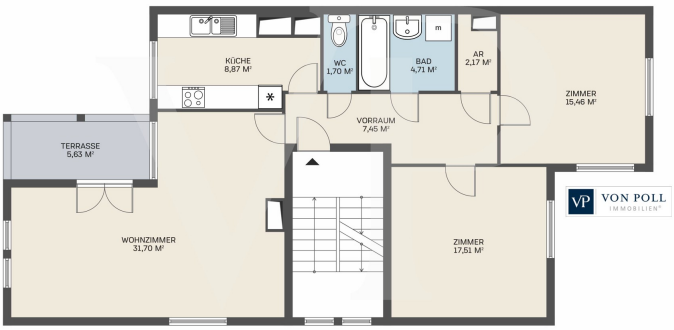


**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# The property

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# A first impression

In absoluter Grünruhelage von Ober St. Veit liegt dieses Juwel zwischen Rotem Berg und Hietzinger Hauptstraße.

In einer kleinen Hausgemeinschaft befindet sich die Wohnung im 1. Stock und teilt sich aktuell in ein gräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den gemütlichen Balkon, zwei Schlafzimmer mit 17,5 m² und 15,5 m² sowie einer separaten Küche auf.

Ein Bad mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Platzangebot ab. Durch kleinere Umbauten wäre die Küche in den Wohnraum zu integrieren und ein zusätzliches Schlafzimmer oder Homeoffice entsteht.

Im Keller befindet sich noch ein Kellerabteil sowie der gemietete Stellplatz. Weiterhin gehören zum Haus umfangreiche Annehmlichkeiten wie eine Sauna, ein großer Hobbyraum, ein Fitnessraum sowie ein großer Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Lage und den Annehmlichkeiten dieses Objekts inspirieren. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# All about the location

Zwischen Rotem Berg und Hietzinger Hauptstraße

Wenige Gehminuten zu:

Straßenbahn Linie 10
U 4 Unter St.- Veit
Buslinien 53 A/B und 54 A/B

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich alle in Gehweite

**Property ID: 20253441040 - 1130 Wien**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com