

Wien

# Einfamilienhaus bei der AIS mit 2. Baugrund

Objektnummer: 20253441025



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253441025	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,39 m <sup>2</sup>	Provision	3% zzgl. UST
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2009		

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

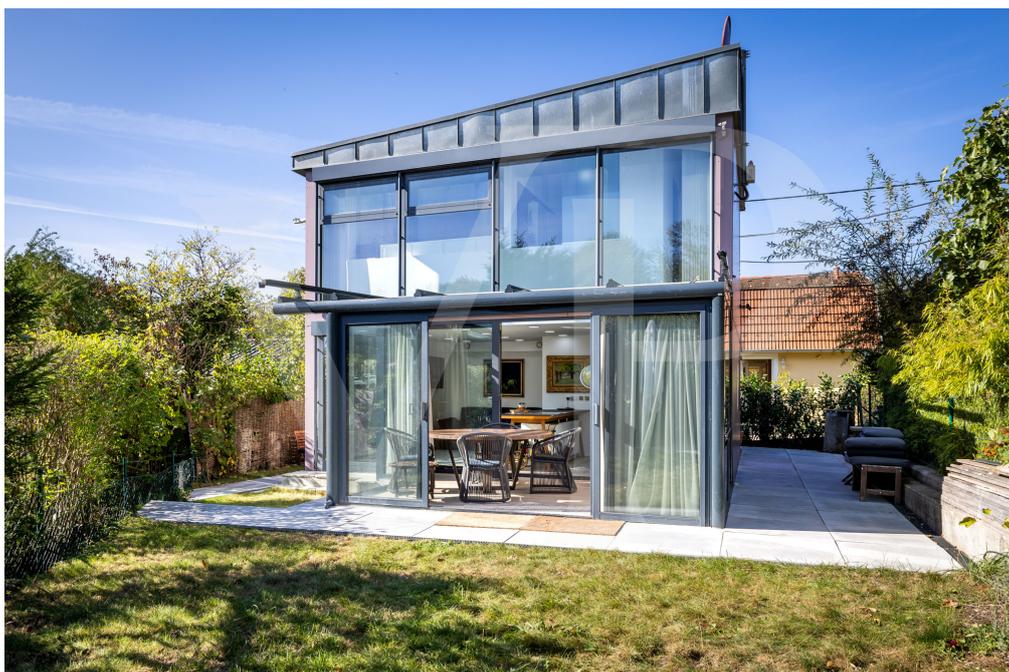
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Die Immobilie



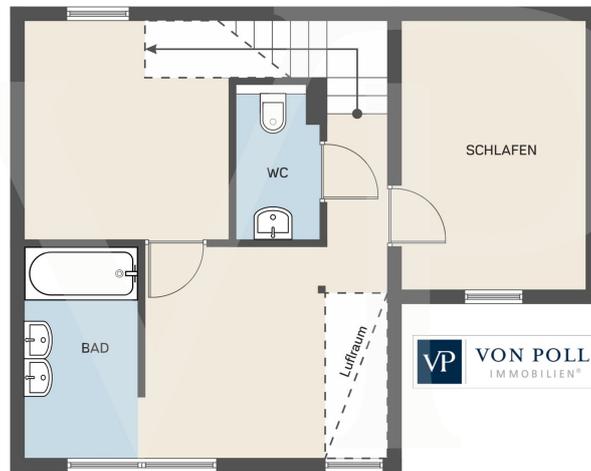
Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

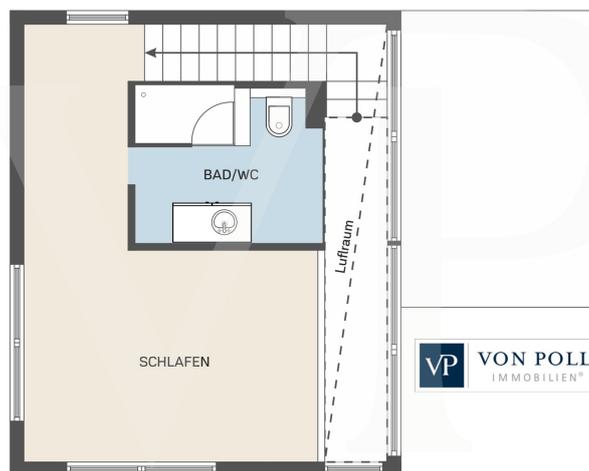
## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Ein erster Eindruck

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen in absoluter Grünruhelage Das Angebot umfasst 2 nebeneinander liegende Parzellen die aktuell grundbücherlich getrennt sind. Dieses Juwel bietet die seltene Kombination aus Ruhelage und attraktiver Architektur. Das Haus im Eigentum bietet Ihnen im Erdgeschoß eine offene Wohnküche mit riesigen Fensterflächen für ein optimales Wohngefühl. Direkt anschließend befindet sich der gemütliche Wintergarten mit Ausgang in den sonnigen Garten. Im Obergeschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit dazugehörigem Bad. Der Keller bietet neben zwei Räumen auch noch ein zweites Bad sowie einen Abstellraum mit Wärmepumpe. Der Garten lädt zum Entspannen ein, hier hören sie die Vögel singen und genießen entspannte Stunden im Kreise Ihrer Lieben! Das Nachbargrundstück ist aktuell mit einem Kleingartenhaus in zumindest sanierungsbedürftigem Zustand bebaut. Dieses kann abgetragen werden und die Wohnfläche kann nach Rücksprache mit der MA37 erweitert werden oder es kann ein 2. Baukörper separat geschaffen werden. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Juwels inspirieren.

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Ausstattung und Details

4 Zimmer  
2 Bäder  
3 WC's  
offene Wohnküche  
Wärmepumpe  
Wintergarten  
attraktive Architektur

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Alles zum Standort

Unmittelbare Nähe zum Wienerwald und der American International School Bus 43A in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 20253441025 - 1170 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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