

Wien

# Einfamilienhaus bei der AIS mit 2. Baugrund

Property ID: 20253441025



PURCHASE PRICE: 945.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 374 m<sup>2</sup>

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

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

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## At a glance

Property ID	20253441025	Purchase Price	945.000 EUR
Living Space	ca. 91,39 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. UST
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.



Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property



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



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

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## The property



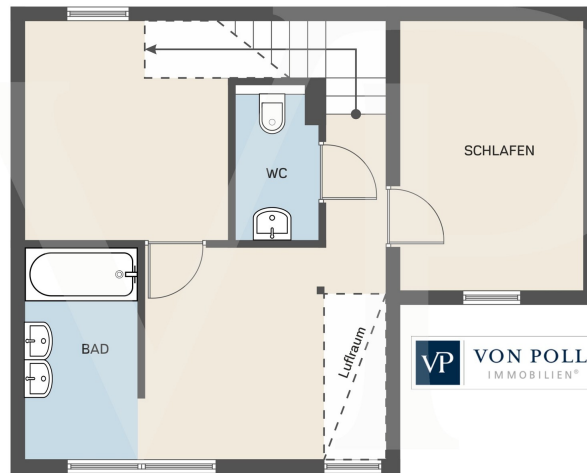
Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

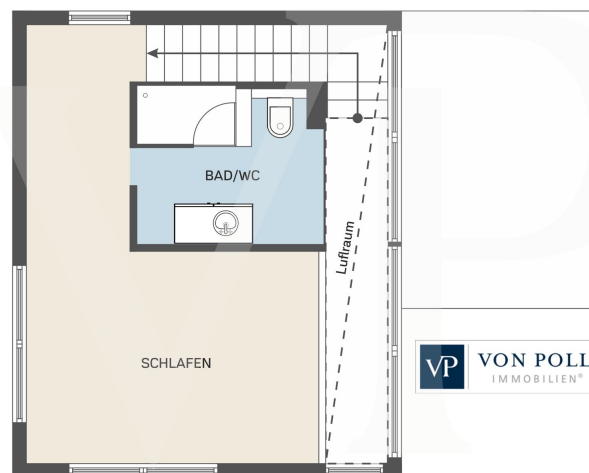
## The property



Property ID: 20253441025 - 1170 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: 20253441025 - 1170 Wien

## A first impression

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.

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## Details of amenities

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



Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## All about the location

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

Property ID: 20253441025 - 1170 Wien

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

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)