

WOHLFÜHLLEBEN IN OBER ST. VEIT



Objektnummer: 7320/438

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	212,39 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	187,96 €
Heizkosten:	80,64 €
USt.:	26,86 €
Provisionsangabe:	

35.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Regina Degen

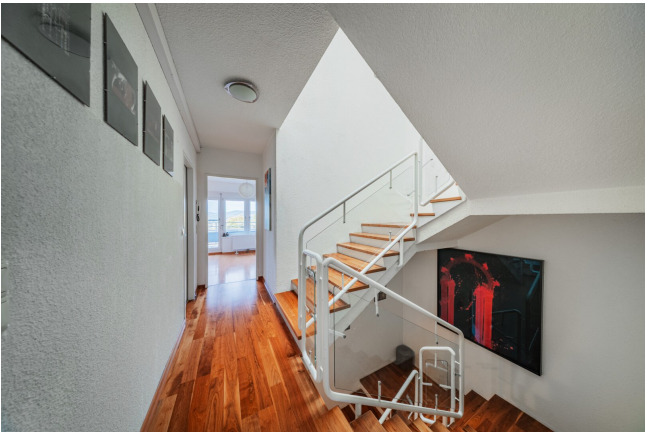
WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3













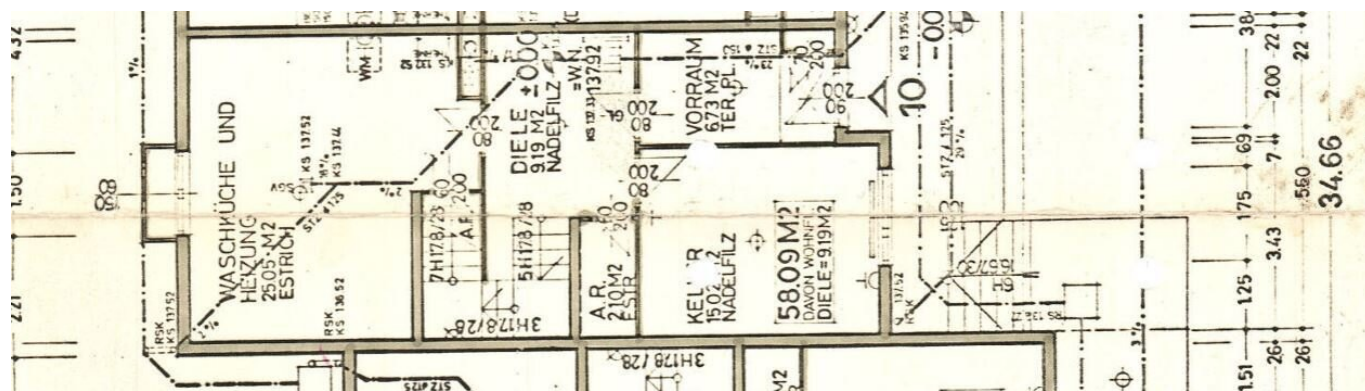


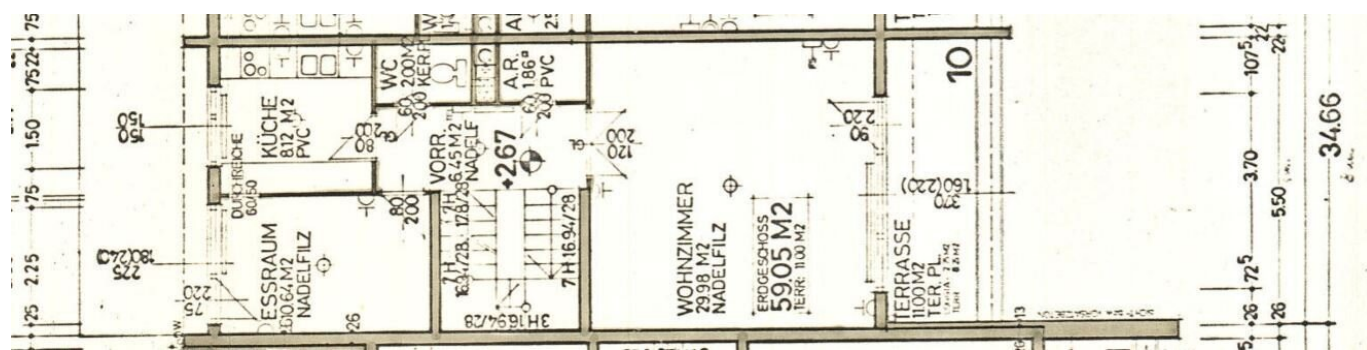




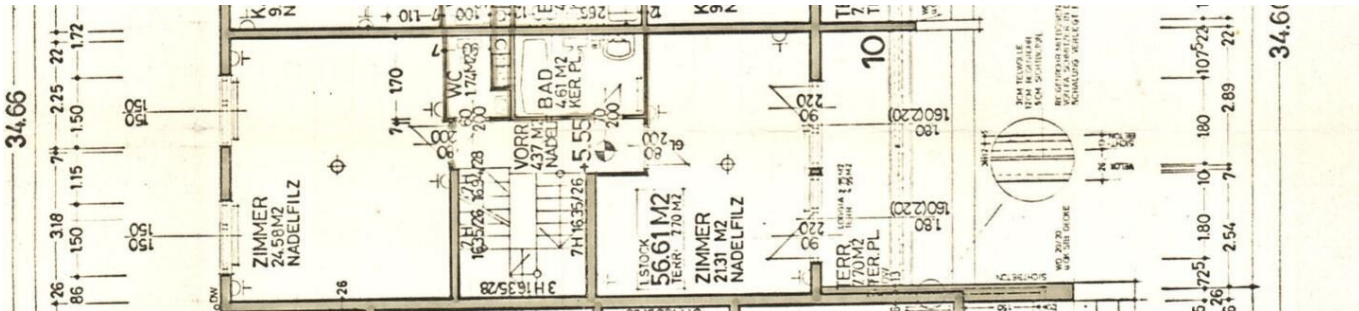




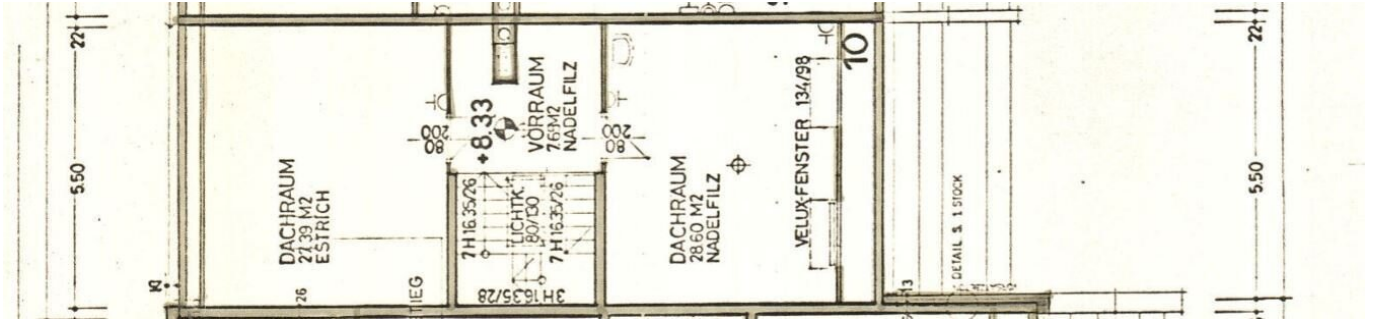




34.66



34.66



Objektbeschreibung

Ein Schmuckstück, eingebettet in eine wunderbare Landschaft, wo Erholungsgebiete das ganze Jahr viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Ein Garten und großzügige Räume verwirklichen Ihren Traum!

Dieses Reihenhauses in der Mitte liegend wurde 1980 erbaut, ab 2007 laufend investiert und adaptiert, wie zB 2018 3-fach verglaste Fenster mit Außenbeschattung, vor 3 Jahren wurden die Außenbalkone saniert, Wärmeschutzfassade im 1. und 2. OG mit 20cm, Heizung 2024 Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage.

Raumaufteilung:

Die Liegenschaft ist auf **4 Etagen** aufgeteilt

Sie betreten das Vorzimmer im Erdgeschoss, wo sich ein Zimmer befindet (Ankleideraum oder Gästezimmer), im hinteren Bereich ist der Keller, welcher mit Heizanlage, Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist.

Freuen Sie sich auf kühlere Tage, wo Sie die **großzügige Sauna** genießen können.

Über die Treppen gelangen Sie ins **Obergeschoss**, wo sich die Küche mit sämtlichen Geräten, eine Kochinsel mit Blick zum Essbereich befinden. Hier begehen Sie auch den kleinen Garten, welcher Herbststimmung verbreitet und zum Relaxen und Verweilen einlädt! Auf der gegenüberliegenden Seite der Küche ist das großzügige Wohnzimmer mit Balkon und herrlichen Blick ins unverbaubare Grüne! WC und Abstellraum auf dieser Ebene

Weiters über eine Treppe gelangt man ins **erste Obergeschoss**, wo links und rechts ein Schlafzimmer ist, 1 davon ist wiederum mit einer Außenfläche, welche zum Ausklingen des Abends mit 1 Glas Wein einlädt. Hier ein Badezimmer mit Wanne und WC.

Nun zum **Dachgeschoss**, wo sich der großzügige Dachboden als Spielzimmer (zB Billard) eignet. Ein großzügiges weiteres Zimmer mit angrenzendem Bad ist ebenso vorhanden.

Die **Klimaanlage** sorgt für einen warmen Sommer!

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet

Garagenplatz ist dabei - kein direkter Zugang zur Wohneinheit

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap