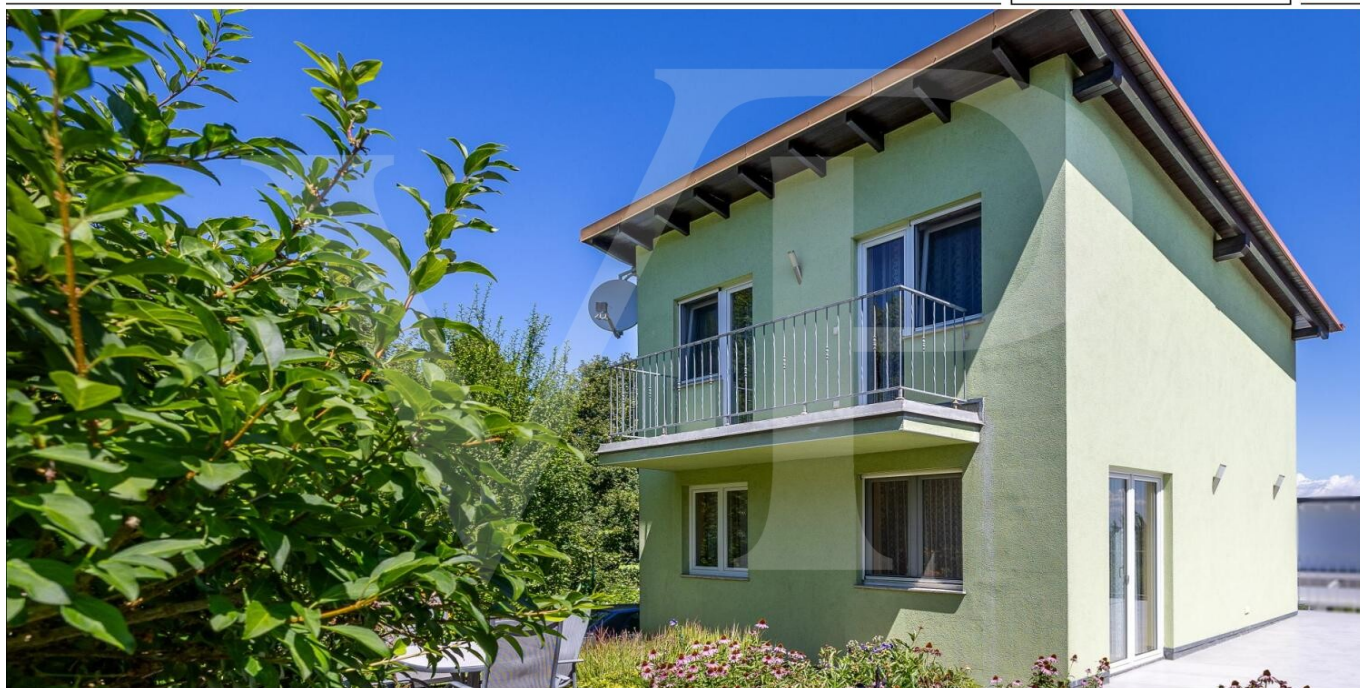


Wien, Favoriten

Wohlfühlen am Laaer Berg – Haus mit Garten in sonniger Lage

Property ID: 20253445011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 320 m²

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

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

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

At a glance

Property ID	20253445011
Living Space	ca. 121 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2006

Purchase Price	685.000 EUR
Commission	3% zzgl. gesetzlicher USt
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	155.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.08.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

The property



Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

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: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

A first impression

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 320m², auf dem sich ein im Jahr 2006 errichtetes Wohnhaus befindet. Dieses wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und erstreckt sich über drei Etagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 140m².

Das durchdachte Raumkonzept bietet zwei vollwertige Wohneinheiten: Das Erd- und Obergeschoss bilden eine zusammenhängende Hauptwohnung, während das Untergeschoss von Beginn an als separate Einheit mit eigenem Eingang geplant wurde. Diese untere Wohnung wurde über viele Jahre privat genutzt und eignet sich heute flexibel – z.B. für erwachsene Kinder, Gäste, ein Büro oder auch zur Vermietung.

Der Gartenbereich bietet eine großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich. Ein Rundpool (Ø 5,5m) mit Solardusche sowie zwei Gartenhäuser für Geräte und Stauraum runden das Außenangebot ab.

Technisch präsentiert sich das Haus modern und gepflegt: Eine Gas-Zentralheizung (Vaillant) versorgt die gesamte Immobilie über eine Fußbodenheizung. In beiden Wohneinheiten sind Einbauküchen vorhanden. Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine verkabelte Alarmanlage mit Paniktastern, Insektenschutz und Sonnenschutz in allen Räumen. Die Energieklasse liegt aktuell bei C/D. Ein Umstieg auf eine Wärmepumpe ist möglich – die entsprechenden technischen Voraussetzungen sind bereits vorbereitet.

Fazit:

Diese Immobilie bietet großzügiges Wohnen, hohe Flexibilität und moderne Ausstattung in ruhiger Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnort mit Vermietungsmöglichkeit oder als Rückzugsort mit guter Anbindung – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Einziehen, wohlfühlen und langfristig profitieren – dieses Haus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein nachhaltiges Wohnkonzept. Eine persönliche Besichtigung lohnt sich, um den besonderen Charakter dieser Liegenschaft selbst zu erleben.

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

All about the location

Wohnen, wo die Stadt im Grünen endet

In ruhiger Lage am Nordhang des Laaer Berges, eingebettet in eine der grünsten Zonen des 10. Bezirks, befindet sich dieses gepflegte Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem ca. 380?m² großen Grundstück. Die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischem Prater bis zum Kurpark Oberlaa mit der Therme Wien – machen das Wohnen hier zu einem echten Naturerlebnis, ohne dabei auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese besondere Verbindung von Stadtnähe und ländlicher Ruhe verleiht der Liegenschaft ihren einzigartigen Charakter.

Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Drogerien, Apotheken und medizinische Versorgung sind bequem fußläufig erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Grillgasse liegt nur etwa 450 Meter entfernt, ebenso die Buslinie 15A. Die U3-Station Enkplatz ist in weniger als 10 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar, und auch der Hauptbahnhof Wien ist nur rund 1,4?km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A23 und S1 eine optimale Verkehrsanbindung, ebenso wie die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Wien-Schwechat. Parkmöglichkeiten bestehen direkt am Grundstück.

Property ID: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

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