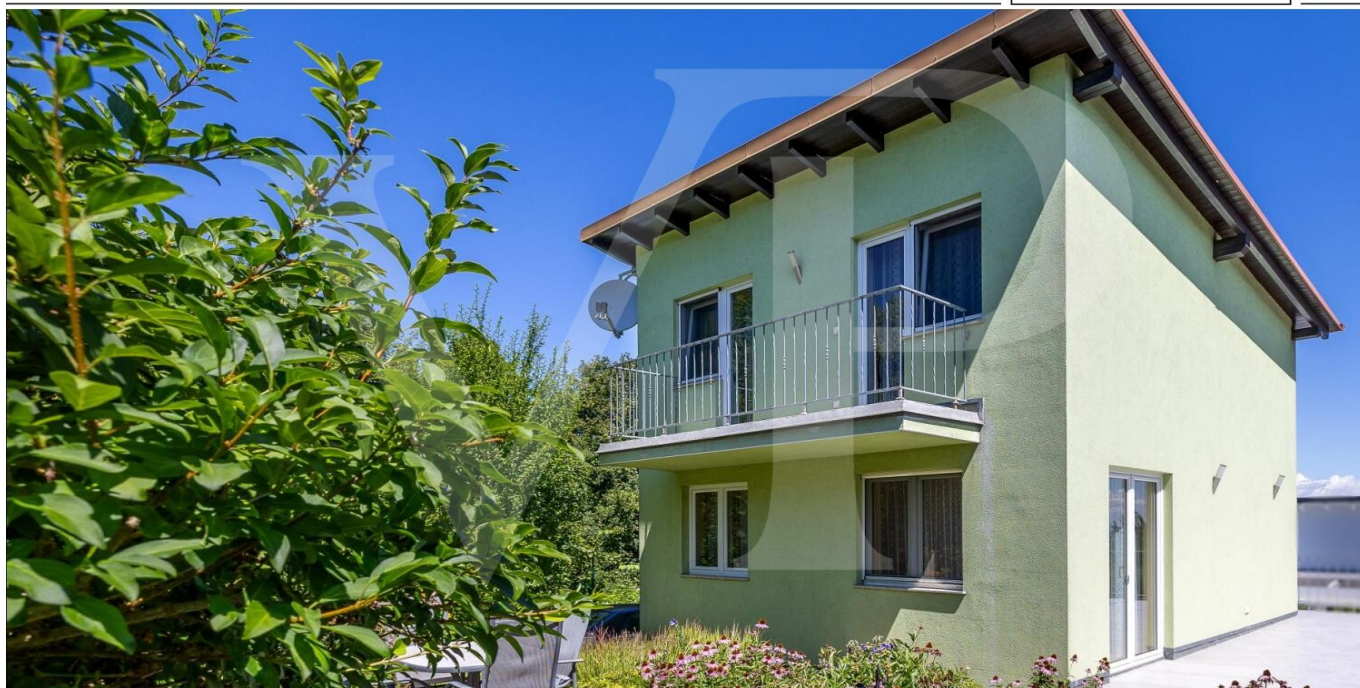


Wien, Favoriten

Wohlfühlen am Laaer Berg – Haus mit Garten in sonniger Lage

CODICE OGGETTO: 20253445011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	20253445011
Superficie netta	ca. 121 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2006

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	3% zzgl. gesetzlicher USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 19 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	155.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

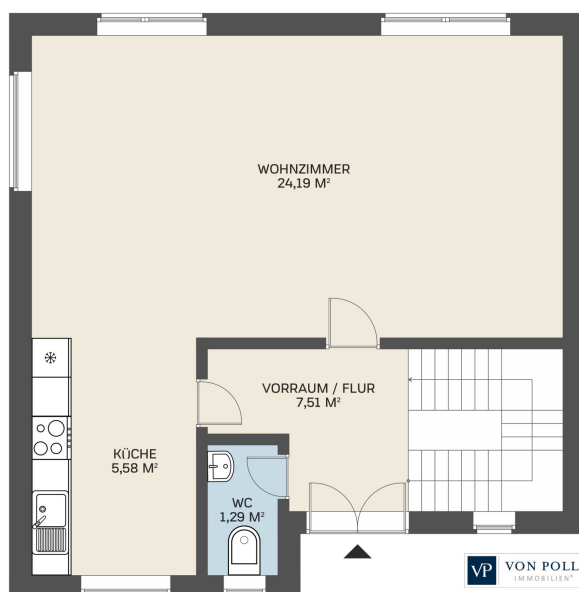
La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com