Wien, Favoriten

Preisreduktion: Wohlfühlen am Laaer Berg – Zweifamilienhaus mit weiterem Baugrund!

Objektnummer: 20253445010



KAUFPREIS: 799.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 640 m²

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Auf einen Blick

Objektnummer	20253445010	Kaufpreis	799.990 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	5	Provision	3% zzgl. gesetzlicher USt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 19 m²
Baujahr	2006	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie





Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Die Immobilie

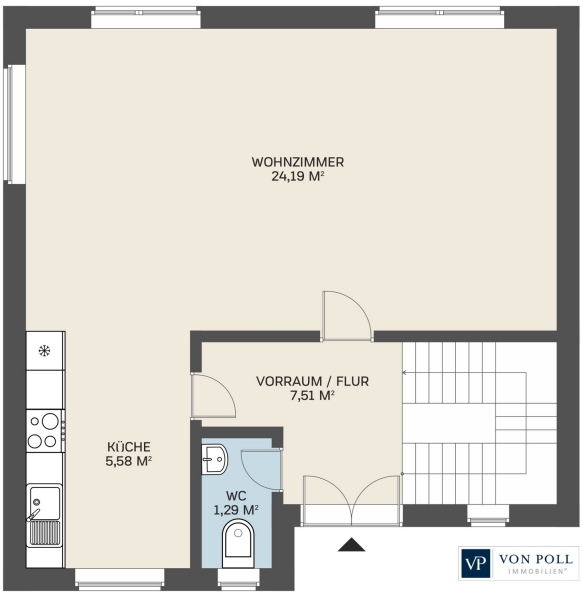


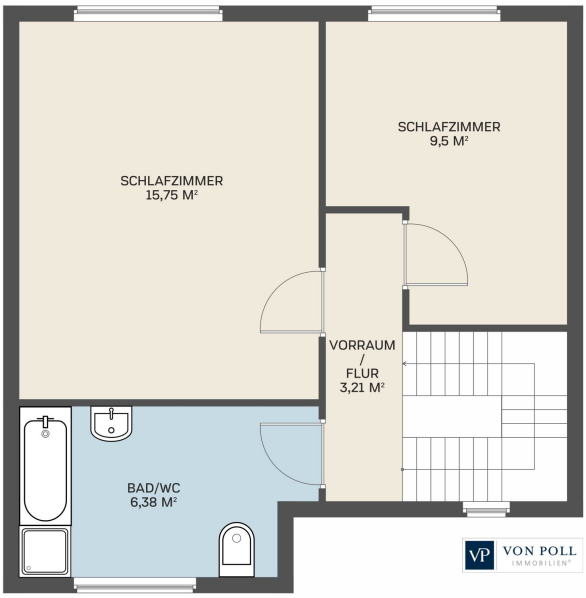


Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Ein erster Eindruck

Die Liegenschaft umfasst insgesamt drei Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 640?m² – darunter ein eigenes Baugrundstück im oberen Bereich des Gartens, das zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Das im Jahr 2006 errichtete Wohnhaus wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und erstreckt sich über drei Etagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 140 ?m². Das Raumkonzept gliedert sich in 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 war jahrelang für private Wohnzwecke genutzt und eignet sich heute flexibel z.?B. für erwachsene Kinder, Gäste, Büro oder Homeoffice – oder auch zur Vermietung.

Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen und ist insgesamt ca. 451?m² groß. Die untere Ebene bietet eine große, südwestlich ausgerichtete Terrasse mit Zugang aus dem Wohnbereich. Der obere Gartenteil ist über eine Stiege verbunden und beherbergt einen Rundpool (Ø 5,5?m) mit Solardusche sowie zwei Gartenhäuser für Geräte und Stauraum. Der obere Teil ist zugleich ein eigenes Baugrundstück (ca. 260?m²) – ideal für Erweiterungen.

Technisch ist das Haus modern ausgestattet: Eine Gas-Zentralheizung (Vaillant) versorgt die gesamte Immobilie über Fußbodenheizung, in beiden Wohneinheiten sind Einbauküchen vorhanden. Für Sicherheit sorgen eine verkabelte Alarmanlage mit Paniktastern sowie Insektenschutz und Sonnenschutz in allen Räumen. Die Energieklasse liegt derzeit bei C/D, ein Wechsel auf Wärmepumpe ist möglich – die technischen Voraussetzungen sind vorbereitet.

Diese Liegenschaft ist ideal für Familien, die großzügigen Raum in ruhiger Umgebung suchen – mit flexibler Nutzung, nachhaltiger Substanz und Entwicklungsperspektive durch die drei Parzellen.

Fazit:

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit hoher Flexibilität, durchdachter Technik und hervorragender Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnort mit Vermietungsmöglichkeit oder Rückzugsort für Menschen, die sowohl Ruhe als auch gute Anbindung schätzen – hier eröffnen sich viele Lebensentwürfe. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial des dritten Grundstücks, das zusätzliche Bebauung oder Erweiterung erlaubt.

Einziehen, wohlfühlen und langfristig profitieren – dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Raum für Zukunftspläne. Eine persönliche Besichtigung lohnt sich, denn die besondere Atmosphäre dieses Ortes lässt sich am besten vor Ort erleben.

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Alles zum Standort

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 mit rund 640 m² Grundfläche auf drei Parzellen. Die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischen Prater bis hin zum Kurpark Oberlaa mit der Therme Wien – machen das Wohnen hier zu einem echten Naturerlebnis, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese einzigartige Verbindung von Stadtnähe und ländlicher Ruhe bildet den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Drogerien, Apotheken und ärztliche Versorgung befinden sich im Umkreis von wenigen Gehminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Grillgasse liegt nur ca. 450 Meter entfernt, ebenso die Buslinie 15A. Die U3-Station Enkplatz ist in unter 10 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar, und auch der Hauptbahnhof Wien ist nur rund 1,4 km entfernt. Wer dennoch lieber mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur A23 und S1 sowie von kurzen Wegen zum Flughafen Wien-Schwechat, sowie der Möglichkeit am eigenen Grundstück zu parken.

Objektnummer: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com