Wien, Favoriten

Amplia casa unifamiliar o bifamiliar con jardín y potencial de ampliación en el número 1100 de Viena.

Número de propiedad: 20253445010



PRECIO DE COMPRA: 799.990 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m²

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

De un vistazo

Número de propiedad	20253445010
Superficie habitable	ca. 121 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2006

Precio de compra	799.990 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	3% zzgl. gesetzlicher USt
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 19 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.08.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	155.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad





Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad

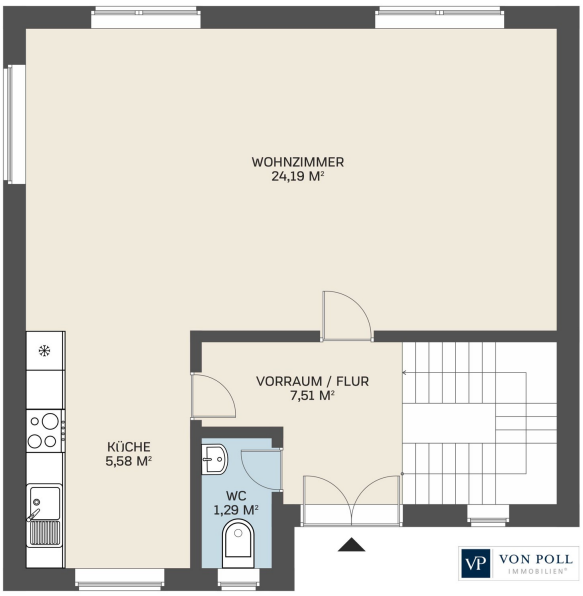


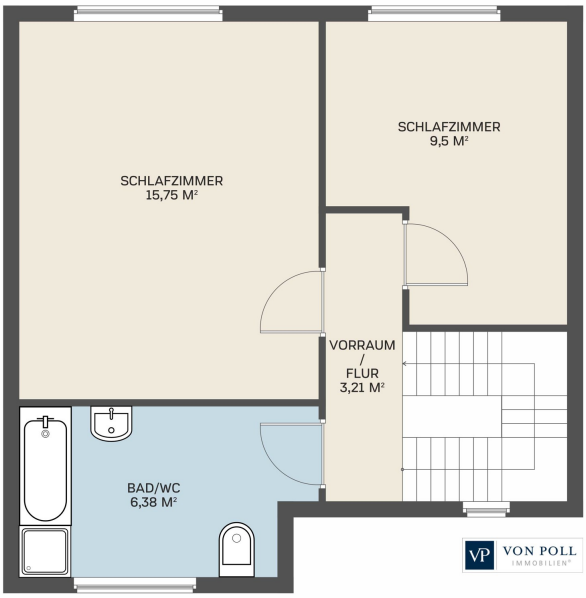


Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Una primera impresión

La propiedad consta de tres parcelas con una superficie total de aproximadamente 640 m², incluyendo una parcela edificable independiente en la parte superior del jardín, lo que ofrece un potencial de desarrollo adicional. La casa, construida en 2006 con ladrillo macizo, se distribuye en tres plantas. La superficie habitable y útil es de aproximadamente 140 m². La distribución se divide en dos unidades residenciales completas: la planta baja y el primer piso forman un único apartamento principal continuo, mientras que el sótano se diseñó desde el principio como una unidad independiente con entrada independiente. Este apartamento inferior se utilizó para fines residenciales privados durante muchos años y ahora se puede adaptar de forma flexible, por ejemplo, para hijos adultos, invitados, una oficina, un despacho en casa o incluso para alquiler. El jardín se extiende en dos niveles y cubre una superficie total de aproximadamente 451 m². El nivel inferior cuenta con una gran terraza orientada al suroeste, accesible desde el salón. La zona superior del jardín está conectada por una escalera y cuenta con una piscina circular (Ø 5,5 m) con ducha solar, así como dos casetas para herramientas y almacenamiento. Esta parte superior también forma una parcela edificable independiente (aprox. 260 m²), ideal para ampliar. La casa cuenta con modernas características técnicas: un sistema de calefacción central de gas Vaillant proporciona suelo radiante en toda la propiedad, y ambas viviendas incluyen cocinas equipadas. La seguridad está garantizada por un sistema de alarma con botones de pánico, además de mosquiteras y toldos en todas las habitaciones. La calificación energética actual es C/D y es posible la conversión a bomba de calor; la infraestructura técnica necesaria ya está instalada. Esta propiedad es ideal para familias que buscan un espacio amplio en un entorno tranquilo, ofreciendo un uso flexible, construcción sostenible y potencial de desarrollo gracias a sus tres parcelas independientes. En resumen: esta propiedad combina una vida generosa con gran flexibilidad, tecnología sofisticada y una excelente ubicación. Ya sea como hogar multigeneracional, residencia con potencial de alquiler o un refugio para quienes valoran la tranquilidad y un acceso conveniente, esta propiedad ofrece una multitud de posibilidades. Cabe destacar el potencial de la tercera parcela, que permite construcción o ampliación. Múdese, siéntase como en casa y disfrute a largo plazo: esta casa le ofrece no solo un hogar, sino también espacio para planes futuros. Se recomienda encarecidamente una visita personal, ya que la atmósfera única de esta ubicación se experimenta mejor en persona.

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com