

Wien, Favoriten

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

Número de propiedad: 20253445010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 799.990 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

**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	Precio de compra	799.990 EUR
Superficie habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	3% zzgl. gesetzlicher USt
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 19 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2006	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	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> Grundfläche auf drei Parzellen. Die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischem 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](mailto:wien@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**