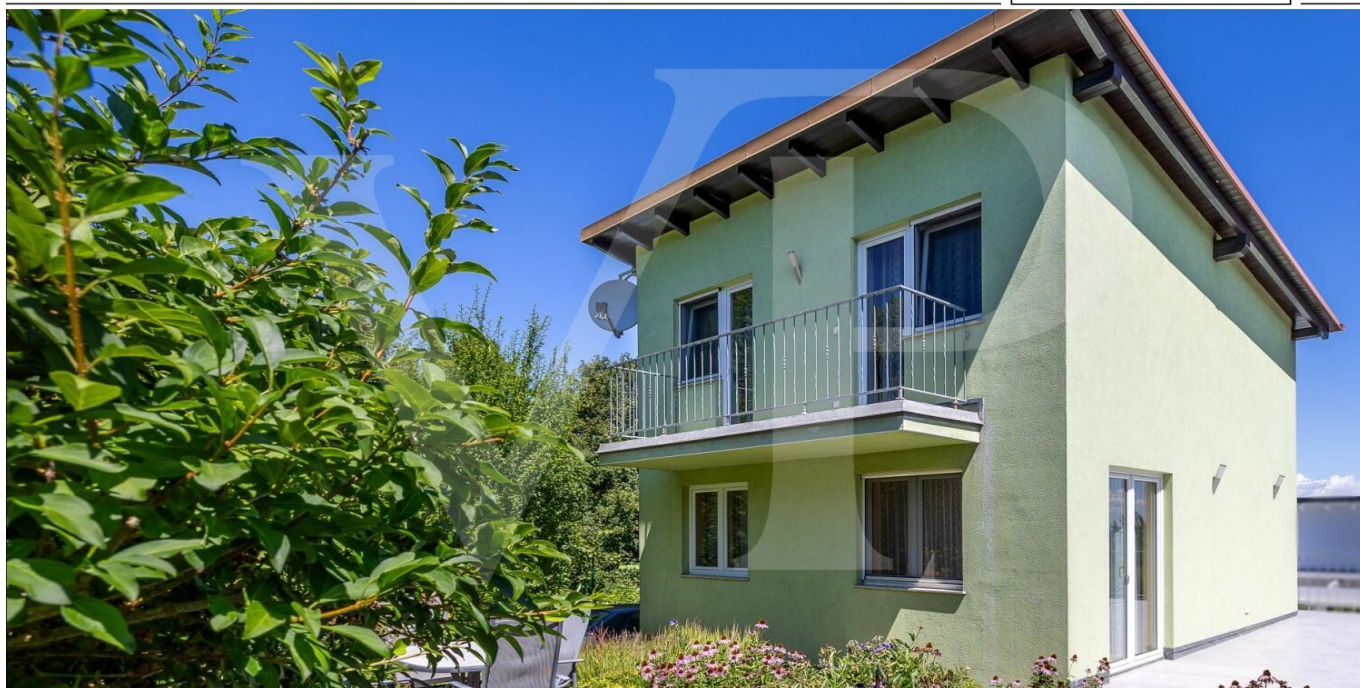


Wien, Favoriten

Wohlfühlen am Laaer Berg – Haus mit Garten in sonniger Lage

Número de propiedad: 20253445011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Número de propiedad: 20253445011 - 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: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

De un vistazo

Número de propiedad	20253445011
Superficie habitable	ca. 121 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2006

Precio de compra	685.000 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: 20253445011 - 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: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

La propiedad



Número de propiedad: 20253445011 - 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: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 20253445011 - 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 grünen 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.

Número de propiedad: 20253445011 - 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