

Wien, Favoriten

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten und Erweiterungspotenzial in 1100 Wien

CODE DU BIEN: 20253445010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20253445010
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2006

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	3% zzgl. gesetzlicher USt
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

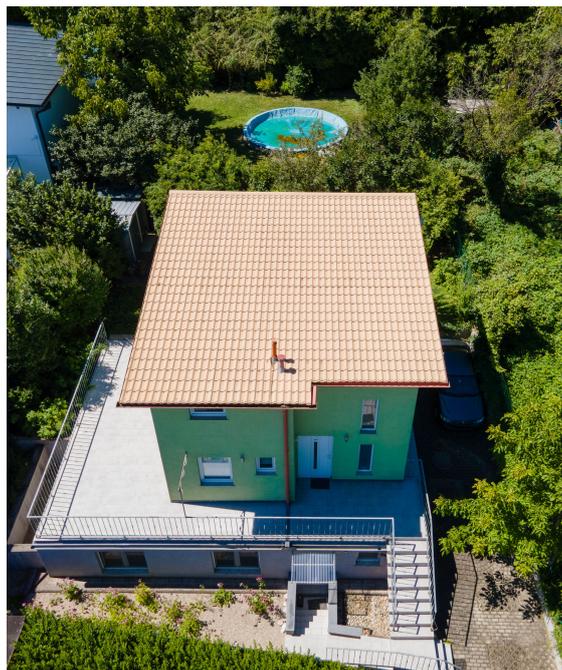
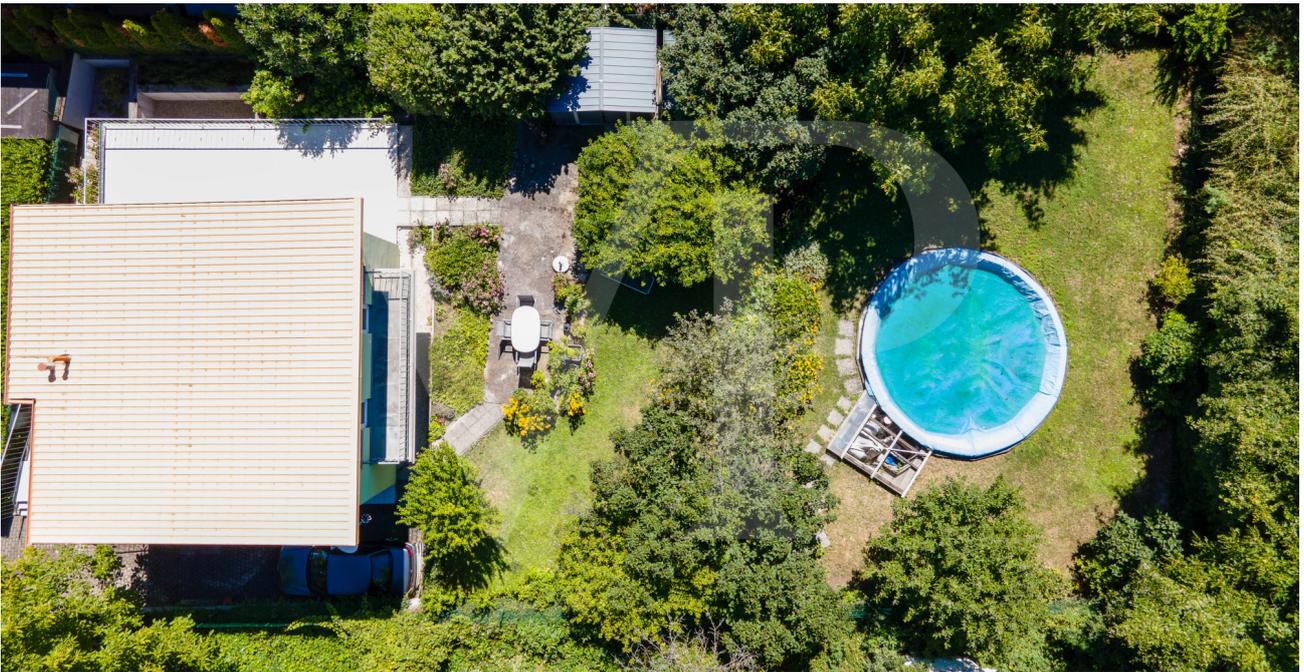
CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



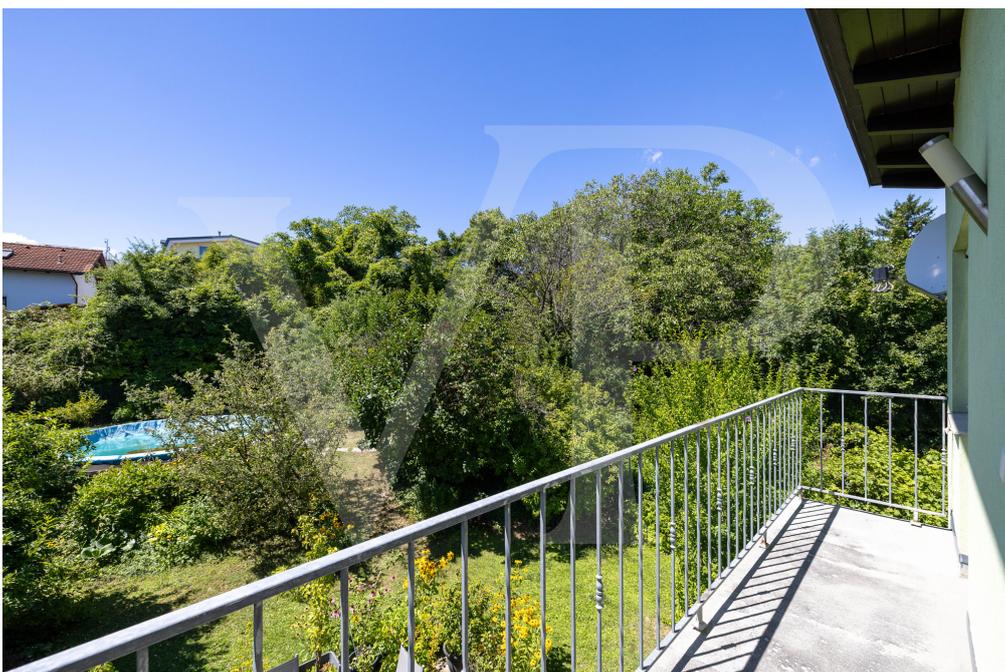
CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



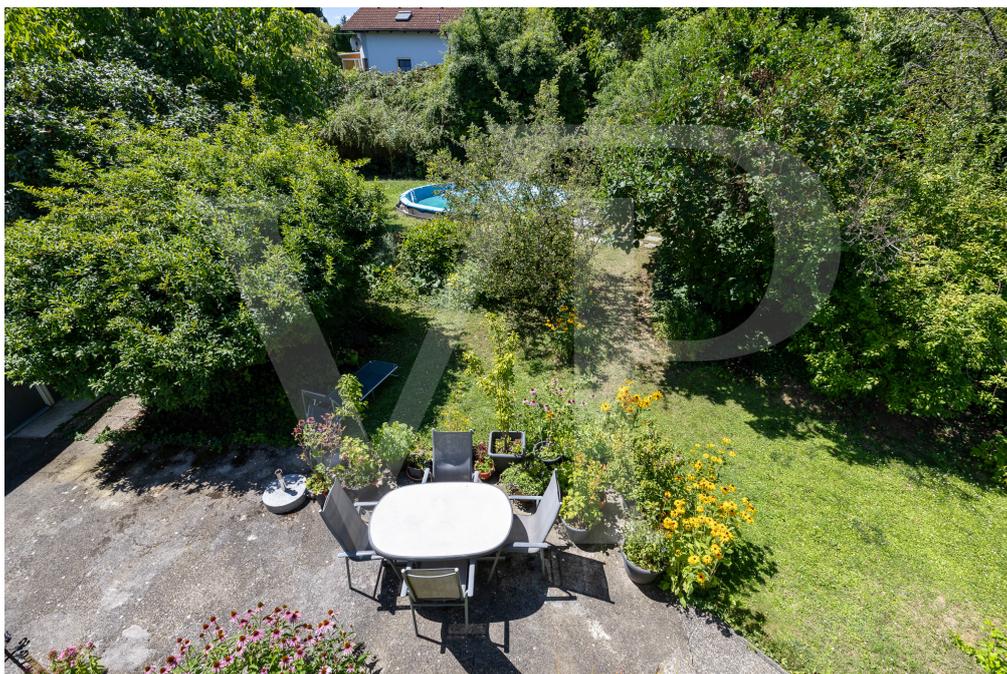
CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



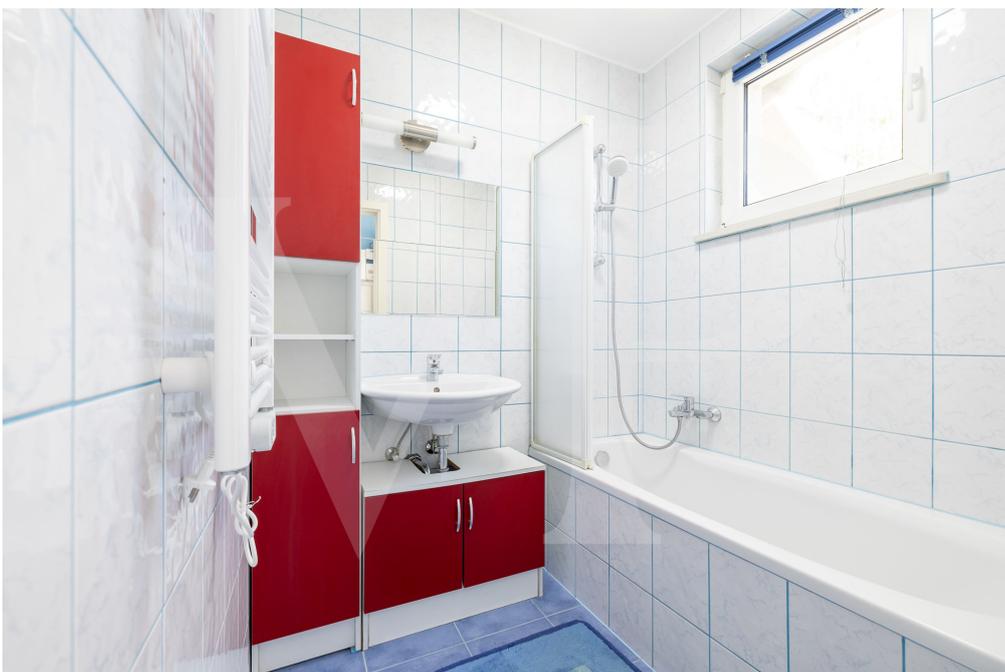
CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

## Une première impression

Die Liegenschaft umfasst insgesamt drei Grundstückspartellen mit einer Gesamtfläche von ca. 640 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) – 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 Partellen.

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.

CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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