

Wien, Favoriten

# Maison individuelle/bifamiliale spacieuse avec jardin et potentiel d'agrandissement à Vienne (1100).

**CODE DU BIEN: 20253445010**



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

**PRIX D'ACHAT: 849.000 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	Prix d'achat	849.000 EUR
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	5	Commission pour le locataire	3% zzgl. gesetzlicher USt
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Année de construction	2006	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

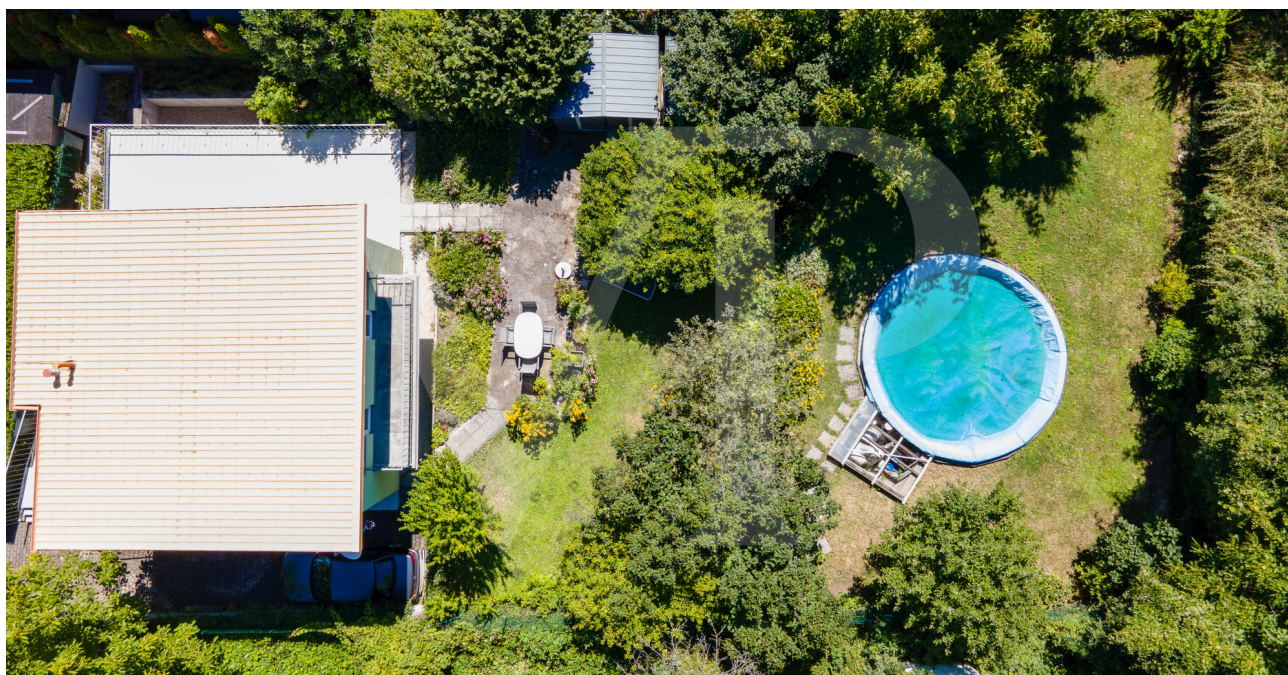
CODE DU BIEN: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## 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

La propriété comprend trois parcelles de terrain d'une superficie totale d'environ 640 m<sup>2</sup>, dont une parcelle constructible indépendante en partie haute du jardin, offrant un potentiel de développement supplémentaire. La maison, construite en 2006 en briques pleines, s'étend sur trois niveaux. La surface habitable est d'environ 140 m<sup>2</sup>. Elle se compose de deux logements distincts : le rez-de-chaussée et le premier étage forment un appartement principal unique et ouvert, tandis que le sous-sol a été conçu dès le départ comme un logement indépendant avec sa propre entrée. Cet appartement, longtemps utilisé comme résidence privée, peut désormais être aménagé de façon flexible pour des enfants adultes, des invités, un bureau, un espace de travail à domicile, ou encore être mis en location. Le jardin, aménagé sur deux niveaux, couvre une superficie totale d'environ 451 m<sup>2</sup>. Le niveau inférieur comprend une grande terrasse exposée sud-ouest, accessible depuis le séjour. L'espace jardin supérieur, accessible par un escalier, comprend une piscine ronde (Ø 5,5 m) avec douche solaire, ainsi que deux abris de jardin pour les outils et le rangement. Cette partie supérieure constitue également un terrain constructible indépendant (environ 260 m<sup>2</sup>), idéal pour une extension. La maison bénéficie d'équipements techniques modernes : un système de chauffage central au gaz Vaillant assure un chauffage au sol dans toute la propriété, et les deux logements sont équipés de cuisines aménagées. La sécurité est garantie par un système d'alarme câblé avec boutons d'alerte, ainsi que par des moustiquaires et des stores dans toutes les pièces. Le classement énergétique actuel est C/D, et une conversion en pompe à chaleur est possible – l'infrastructure technique nécessaire est déjà en place. Cette propriété est idéale pour les familles recherchant un espace de vie généreux dans un cadre paisible, offrant une grande flexibilité d'utilisation, une construction durable et un potentiel d'aménagement grâce à ses trois parcelles distinctes. En résumé : cette propriété allie confort et modularité, grande flexibilité, technologies de pointe et

emplacement exceptionnel. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, une résidence avec potentiel locatif ou un havre de paix pour ceux qui recherchent la tranquillité et un accès facile, cette propriété offre une multitude de possibilités. Le potentiel du troisième terrain, permettant des constructions supplémentaires ou un agrandissement, est particulièrement remarquable. Emménagez, sentez-vous chez vous et profitez d'un investissement durable : cette maison vous offre non seulement un foyer, mais aussi un espace pour vos projets futurs. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement l'atmosphère unique de ce lieu.

**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)