

Wien, Favoriten

Großzügige Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern und flexibler Raumaufteilung

CODE DU BIEN: 34420268005



PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	34420268005
Surface habitable	ca. 105 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1953

Prix d'achat	430.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2021
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	188.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

La propriété



CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

Une première impression

Diese großzügige Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und einer durchdachten Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten entstand ein außergewöhnlich flexibles Wohnkonzept mit zwei separaten Küchen sowie zwei Badezimmern.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie die praktische Aufteilung der beiden eigenständigen Wohnbereiche.

Die Dachgeschosslage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und einer ruhigen Atmosphäre. Die großzügige Gestaltung ermöglicht individuelle Einrichtungskonzepte und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.

Dank der besonderen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit Platzbedarf, Paare mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer, Personen mit Homeoffice-Bedarf sowie Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

Détails des commodités

Highlights

Ca. 105 m² Wohnfläche

Dachgeschosswohnung

4 Zimmer

3 Schlafzimmer

2 separate Küchen

2 Badezimmer

Gäste-WC

Zusammenlegung zweier Wohneinheiten

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 34420268005 - 1100 Wien, Favoriten

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einem vielseitigen und aufstrebenden Bezirk mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Drogerien und Gastronomiebetrieben. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die beliebte Favoritenstraße mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der Wiener Hauptbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U-Bahn-Linie U1 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut angebunden. Über wichtige Verkehrsachsen sowie die Autobahnen A2 und A23 bestehen schnelle Verbindungen innerhalb Wiens und ins Wiener Umland. Zusätzlich bieten Parks, Sportanlagen und Grünflächen in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

CODE DU BIEN: 34420268005 - 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

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

www.von-poll.com