

Wien, Favoriten – Wien

5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

???????? ?????: 2025344504

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 460.000 EUR • ?????: ca. 106,77 m²

??????? ?????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????? ????????????????

??????? ?????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ??? ??????

??????? ?????????	2025344504	???? ?????	460.000 EUR
????????	ca. 106,77 m ²	????????	??????
???? ?????????	1991	????????	3% + gesetzl. USt des Kaufpreises
		??????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 12 m ²
		?????	
		??????	??????, WC ????????, ?????, ????????

??????? ???????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

????????????? ??????????

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	16.10.2028	??????????	
????????????????		?????? ??????	183.26 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	?????	??????????	C
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1991
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

???????? ?????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ?????????



???????? ??????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ????????



???????? ??????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ?????????



???????? ??????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ????????



??????? ???????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ???????



???????? ?????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ?????????



??????? ???????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ????????



??????? ???????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

?? ???????



???????? ??????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

????????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

??? ?????? ???????????

Diese vielseitig nutzbare 5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock überzeugt durch ihre ruhige Lage direkt neben dem Naherholungsgebiet am Wienerberg, zwei attraktive Freiflächen und eine klare, funktionale Raumaufteilung mit fünf separat begehbaren Zimmern.

Der helle Wohnbereich bietet Zugang zur großzügigen Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung – ideal für Frühstück oder entspannte Stunden im Freien. Am anderen Ende der Wohnung gelangt man auf eine zweite, kleinere Loggia mit Süd-West-Ausrichtung – optimal für Nachmittags- und Abendsonne.

Alle fünf Zimmer sind vom zentralen Flur aus getrennt begehbar, was maximale Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Duschkabine, ein separates WC sowie ein Abstellraum und ein großflächiger Vorraum runden das Angebot ab.

Außerdem verfügt das Objekt über eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse mit 360 Grad Grünblick.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (Süd-Ost)
- Küche
- 2. Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (Süd-West)
- Drei weitere Schlafzimmer bzw. individuell nutzbare Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum und Flur

Die Wohnung liegt direkt am Naherholungsgebiet Wienerberg – mit Spazierwegen, Radstrecken, Golfplatz, Teich und viel Natur vor der Haustür. Trotz der grünen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn und in weiterer Folge S-Bahn und U1) sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung mit dem Auto über den Verteilerkreis Favoriten ist ideal.

??????? ?????????: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com