

Wien, Favoriten

????????? ????/????????? ????/????????? ????
???? ???? ????/????????? ????/????????? ???? ???? 1100
???????

????????? ?????: 20253445010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



???? ?????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 121 m² • ??????: 5 • ?????? ?: 640 m²

?????? ?????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ??? ????

????????? ??????????	20253445010
???????????	ca. 121 m ²
?????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	2006

????? ????????	895.000 EUR
???????????	3% zzgl. gesetzlicher USt
?????????	???????
???????????	
?????????????????????	ca. 19 m ²
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ???????????????, ?????????, ????????

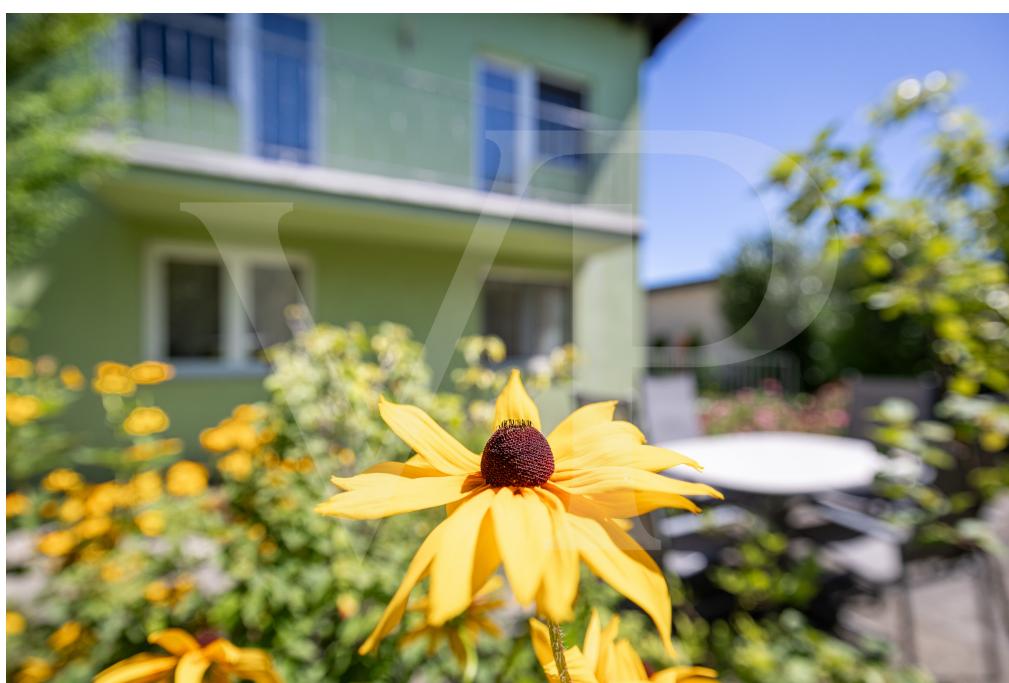
????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	155.70 kWh/m ² a
???????????????	29.08.2032	???????????	
???????????????????		???????????	D
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	2005
		???????????	
		???????????	
		???????????	

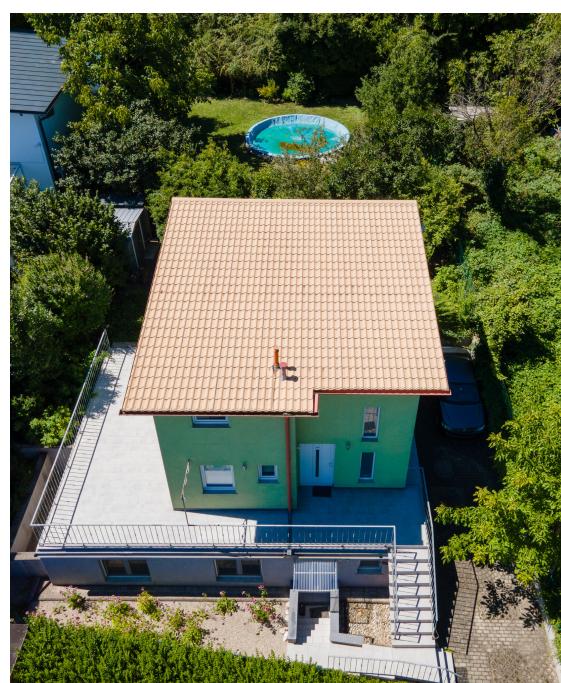
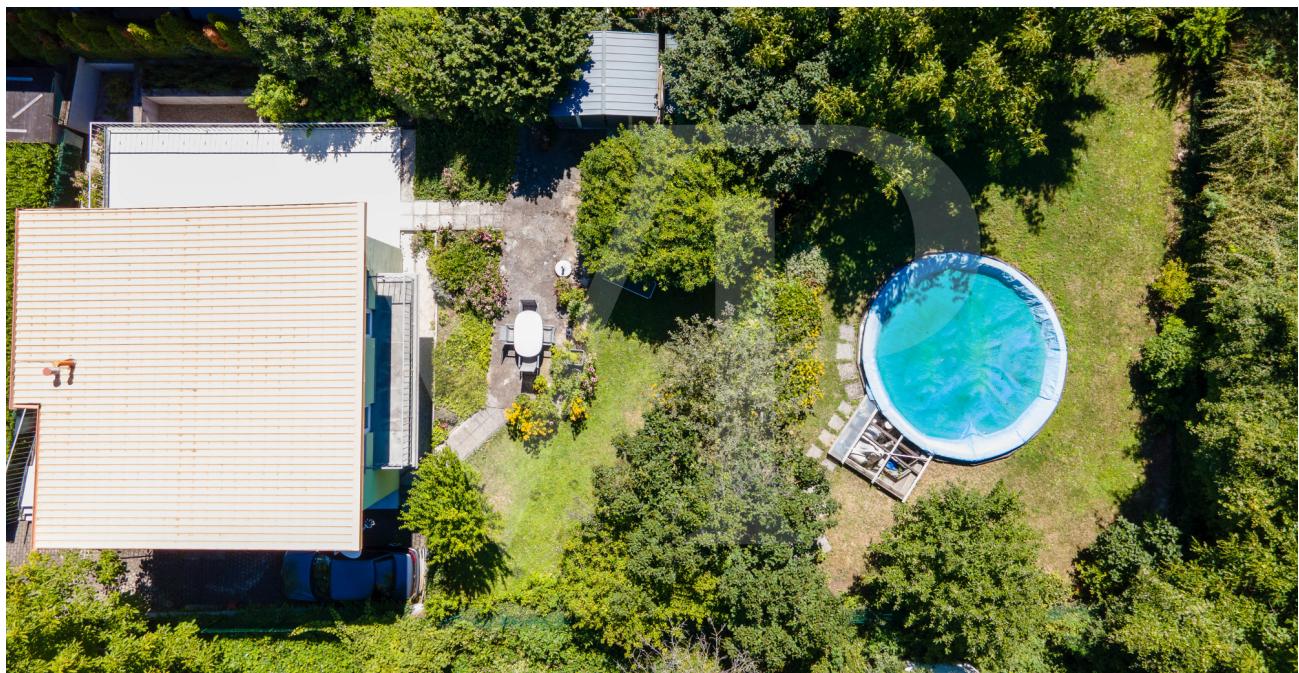
????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



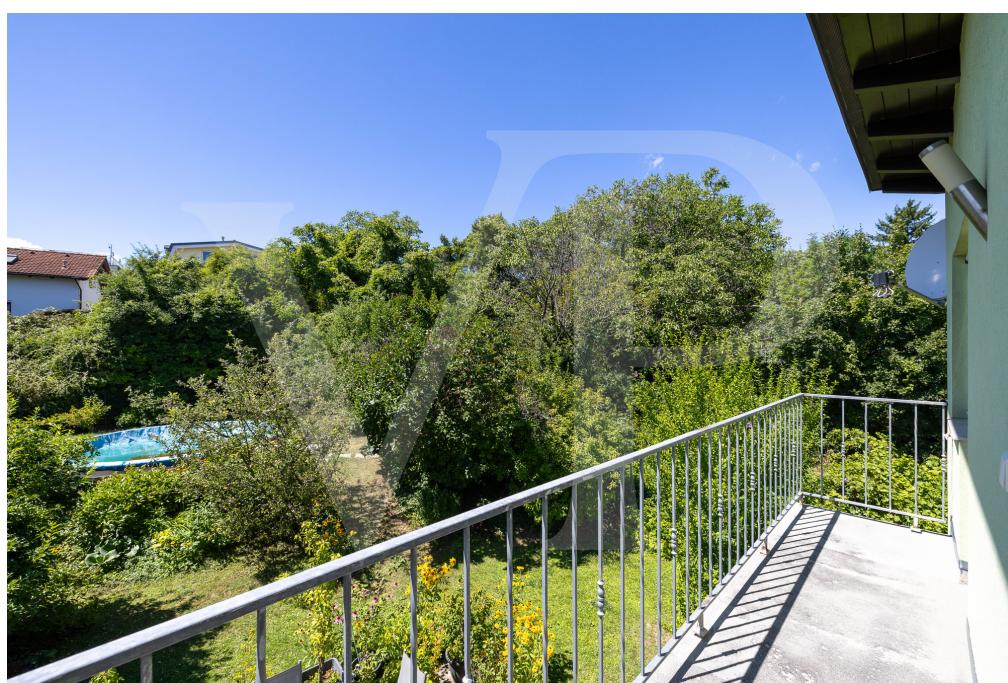
????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



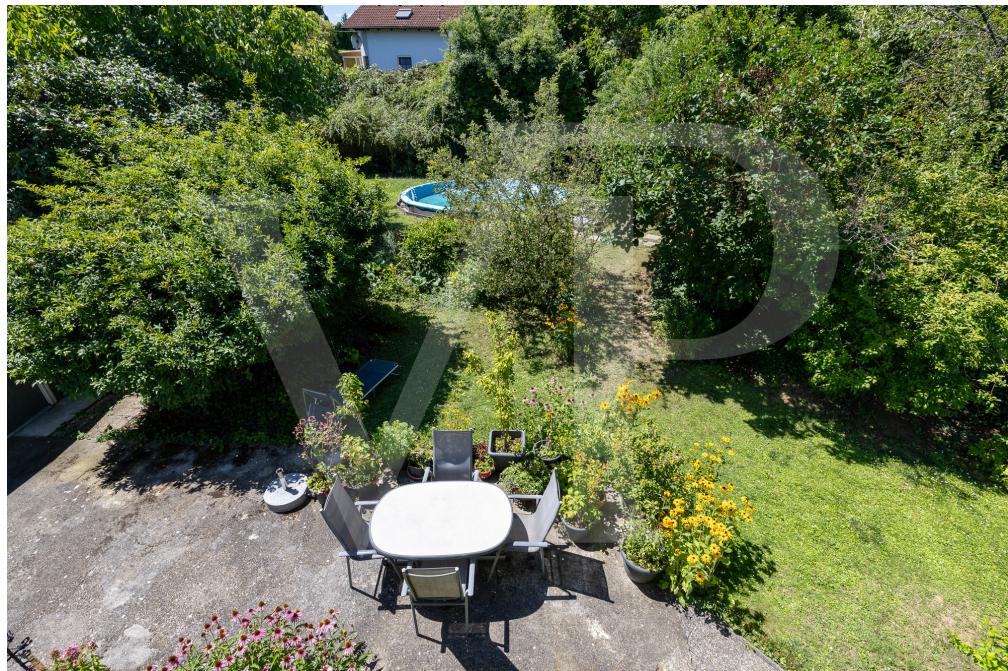
????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

?? ???????



????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

???????





????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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

?? ??????? ?????????????? ??? ????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? 640
?.- ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ???
??????, ?????????????? ?????????? ?????????????? ???????????. ?? ?????,
????????????? ?? 2006 ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????, ?????????? ?? ?????
?????????. ? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? 140 ?. ? ??????????????
????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????: ?? ??????? ??? ?
?????? ?????? ?????????? ??? ??????, ??????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??
????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ??????. ??? ??
????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??
????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ?????????, ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??
??????, ??????????, ???????, ??????? ??? ????? – ? ?????? ??? ??? ??????????. ?
????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? 451
?.? ??? ?????? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ??????????????
??????????????, ?????????? ??? ?? ??????. ? ?????? ?????? ?????????? ?? ???
????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? (Ø 5,5 ?.) ?? ?????? ?????, ?????? ???
??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? (?????? 260 ?.?) – ??????? ???
?????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????????
????????? ?????????? ?????? Vaillant ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????
?? ???????, ??? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????
?????????. ? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??
????????? ???????, ??? ??? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ?? ??????. ? ??????????
????????? ?????????? ?????? C/D, ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????
????????? – ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ????. ???? ?? ?????????? ??????
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??????
????????? – ?????????? ?????? ?????, ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??????????????
????????? ??? ??? ??? ?????? ?????????? ???????. ?? ???? ?????: ???? ?? ??????
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????, ?????????? ?????????? ???
????????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ??????, ??? ?? ?????????? ??
????????? ??????????, ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ??????
??? ??? ?????? ??? ??? ??? ?????? ?????? – ???? ?? ?????? ?????????? ??? ???
????????? ?????????? ?????? ????. ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ??
?????? ??????????, ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? – ????
?? ???? ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????? – ???? ?? ?????? ?????????? ??? ???
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???



VON POLL
REAL ESTATE

????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ???.

????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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

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 m² Grundfläche auf drei Parzellen. Die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischen 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.

????????? ??????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

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

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

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