

Wien, Favoriten

Ευρύχωρη μονοκατοικία/διώροφη κατοικία με κήπο και δυνατότητα επέκτασης στην οδό 1100 Βιέννη

Αριθμός ακινήτου: 20253445010



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 121 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 640 m²

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	20253445010	Τιμή αγοράς	849.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 121 m ²	Προμήθεια	3% zzgl. gesetzlicher USt
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 19 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2006		

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	155.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.08.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

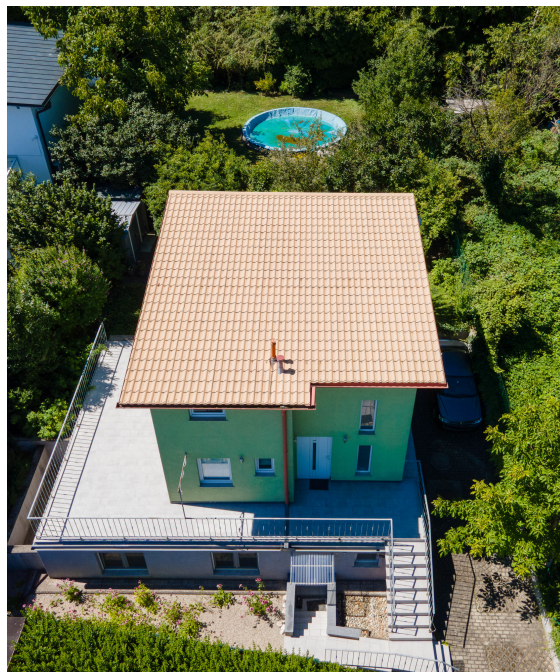
Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Μια πρώτη εντύπωση

Το ακίνητο αποτελείται από τρία οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 640 τ.μ. – συμπεριλαμβανομένου ενός ξεχωριστού οικοπέδου στο πάνω μέρος του κήπου, προσφέροντας πρόσθετες δυνατότητες ανάπτυξης. Το σπίτι, κατασκευασμένο το 2006 με κατασκευή από συμπαγή τούβλα, εκτείνεται σε τρεις ορόφους. Ο χώρος διαβίωσης και χρήσης είναι περίπου 140 τ.μ. Η διαρρύθμιση χωρίζεται σε δύο πλήρως ανεπτυγμένες οικιστικές μονάδες: Το ισόγειο και ο πρώτος όροφος σχηματίζουν ένα ενιαίο, συνεχές κύριο διαμέρισμα, ενώ το υπόγειο σχεδιάστηκε εξαρχής ως ξεχωριστή μονάδα με δική του είσοδο. Αυτό το κάτω διαμέρισμα χρησιμοποιήθηκε για ιδιωτικούς οικιστικούς σκοπούς για πολλά χρόνια και τώρα είναι ευέλικτα κατάλληλο, για παράδειγμα, για ενήλικα παιδιά, επισκέπτες, γραφείο, γραφείο στο σπίτι – ή ακόμα και για ενοικίαση. Ο κήπος εκτείνεται σε δύο επίπεδα και καλύπτει συνολική επιφάνεια περίπου 451 τ.μ. Το κάτω επίπεδο διαθέτει μια μεγάλη βεράντα με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, προσβάσιμη από το σαλόνι. Ο επάνω κήπος συνδέεται με μια σκάλα και διαθέτει μια στρογγυλή πισίνα (Ø 5,5 μ.) με ηλιακό ντους, καθώς και δύο υπόστεγα κήπου για εργαλεία και αποθήκευση. Αυτό το ανώτερο τμήμα σχηματίζει επίσης ένα ξεχωριστό οικόπεδο (περίπου 260 τ.μ.) – ιδανικό για επέκταση. Το σπίτι διαθέτει σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά: ένα σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου Vaillant παρέχει ενδοδαπέδια θέρμανση σε ολόκληρο το ακίνητο, και και οι δύο μονάδες διαβίωσης περιλαμβάνουν εντοιχισμένες κουζίνες. Η ασφάλεια εξασφαλίζεται από ένα ενσύρματο σύστημα συναγερμού με κουμπιά πανικού, καθώς και σήτες και σκίαστρα σε όλα τα δωμάτια. Η τρέχουσα ενεργειακή απόδοση είναι C/D, και είναι δυνατή η μετατροπή σε αντλία θερμότητας – η απαραίτητη τεχνική υποδομή υπάρχει ήδη. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες που αναζητούν ευρύχωρη διαβίωση σε ένα ήρεμο περιβάλλον – προσφέροντας ευέλικτη χρήση, βιώσιμη κατασκευή και δυνατότητες ανάπτυξης χάρη στα τρία ξεχωριστά οικόπεδα. Με λίγα λόγια: αυτό το ακίνητο συνδυάζει γενναιόδωρη διαβίωση με

υψηλή ευελιξία, εξελιγμένη τεχνολογία και εξαιρετική τοποθεσία. Είτε ως πολυγενεακή κατοικία, είτε ως κατοικία με δυνατότητα ενοικίασης, είτε ως καταφύγιο για όσους εκτιμούν τόσο την ηρεμία και την ησυχία όσο και την εύκολη πρόσβαση – αυτό το ακίνητο προσφέρει μια πληθώρα δυνατοτήτων τρόπου ζωής. Ιδιαίτερη σημασία έχει η δυνατότητα του τρίτου οικοπέδου, το οποίο επιτρέπει επιπλέον κατασκευή ή επέκταση. Μετακομίστε, νιώστε σαν στο σπίτι σας και επωφεληθείτε μακροπρόθεσμα – αυτό το σπίτι σας προσφέρει όχι μόνο ένα σπίτι αλλά και χώρο για μελλοντικά σχέδια. Συνιστάται ανεπιφύλακτα μια προσωπική επίσκεψη, καθώς η μοναδική ατμόσφαιρα αυτής της τοποθεσίας βιώνεται καλύτερα από πρώτο χέρι.

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Όλα για την τοποθεσία

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com