Wien, Favoriten

Tágas egy-/kétlakásos ház kerttel és bovítési lehetoséggel Bécs 1100-ban

VP azonosító: 20253445010



VÉTELÁR: 895.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 121 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 640 m²

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Áttekintés

VP azonosító	20253445010
Hasznos lakótér	ca. 121 m²
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2006

Vételár	895.000 EUR
Jutalék	3% zzgl. gesetzlicher USt
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 19 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan





VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az ingatlan

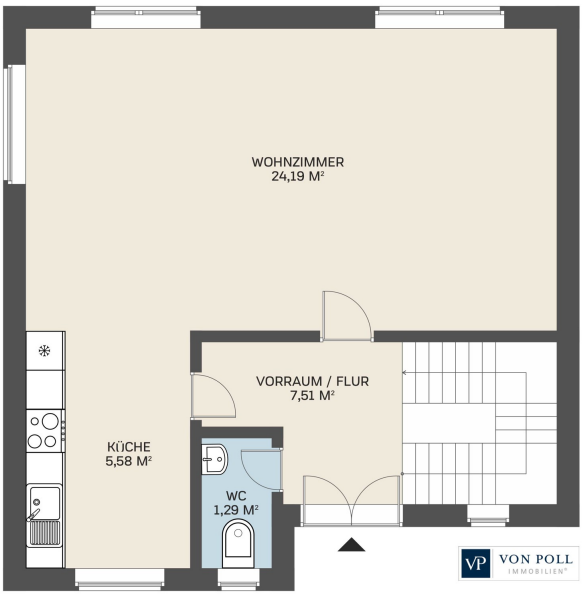


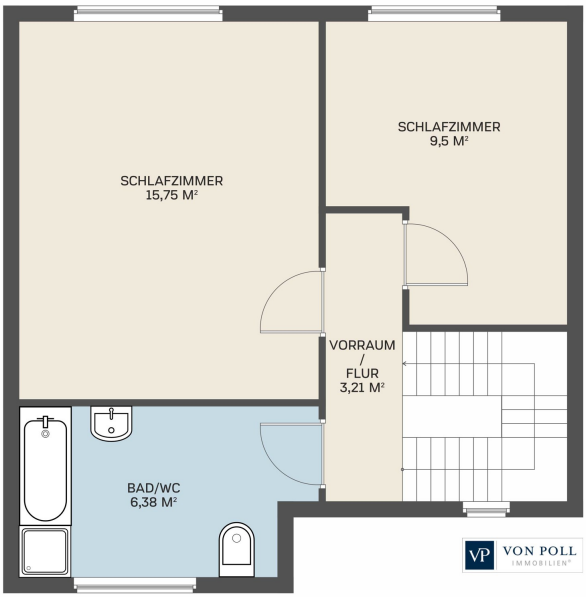


VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Az elso benyomás

Az ingatlan három, összesen körülbelül 640 m²-es telekterületbol áll – beleértve egy külön építési telket a kert felso részén, amely további fejlesztési potenciált kínál. A 2006-ban tömör téglaépítésu ház három szinten terül el. A lakó- és hasznos terület körülbelül 140 m². Az elrendezés két teljes értéku lakóegységre oszlik: a földszint és az elso emelet egyetlen, összefüggo folakást alkot, míg az alagsort eleve különálló egységként tervezték, saját bejárattal. Ez az alsó lakás hosszú éveken át magánlakásként volt használva, és ma rugalmasan alkalmas például felnott gyermekek, vendégek, iroda, dolgozószoba – vagy akár bérbeadás céljából is. A kert két szinten terül el, és teljes területe körülbelül 451 m². Az alsó szinten egy nagy, délnyugati fekvésu terasz található, amely a nappaliból közelítheto meg. A felso kertrészt lépcso köti össze, és egy kerek medence (Ø 5,5 m) napelemes zuhanyzóval, valamint két kerti fészer található benne szerszámok és tárolás céljából. Ez a felso rész egy külön építési telket is alkot (kb. 260 m²) – ideális bovítésre. A ház modern muszaki jellemzokkel büszkélkedhet: a teljes ingatlanban Vaillant gáz központi futés biztosítja a padlófutést, és mindkét lakóegységben beépített konyha található. A biztonságot vezetékes riasztórendszer pánikgombokkal, valamint rovarhálók és napellenzok biztosítják minden szobában. A jelenlegi energiahatékonysági besorolás C/D, és hoszivattyúra való átállás is lehetséges – a szükséges muszaki infrastruktúra már rendelkezésre áll. Ez az ingatlan ideális a tágas, nyugodt környezetben lakó családok számára – rugalmas felhasználást, fenntartható építést és a három különálló telek miatt fejlesztési potenciált kínál. Röviden: ez az ingatlan a tágas életteret a nagyfokú rugalmassággal, a kifinomult technológiával és a kiváló elhelyezkedéssel ötvözi. Akár többgenerációs otthonról, akár bérbeadási lehetoséggel rendelkezo lakóhelyrol, akár azok számára, akik értékelik a nyugalmat és a kényelmes megközelíthetoséget, ez az ingatlan számos életstílus-lehetoséget kínál. Különösen figyelemre méltó a harmadik telek potenciálja, amely további építkezéseket vagy bovítést tesz lehetové. Költözz be, érezd otthon magad, és élvezd a hosszú távú elonyöket – ez a ház nemcsak otthont kínál, hanem teret a jövobeli terveknek is. Személyes megtekintés erosen ajánlott, mivel a helyszín egyedi hangulatát a legjobb elso kézbol megtapasztalni.

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com