

Wien, Favoriten

# Tágas egy-/kétlakásos ház kerttel és bővítési lehetőséggel Bécs 1100-ban

VP azonosító: 20253445010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 640 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Áttekintés

VP azonosító	20253445010	Vételár	849.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>	Jutalék	3% zzgl. gesetzlicher USt
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Hasznos terület	ca. 19 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	2006		

VP azonosító: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.08.2032	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	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 első benyomás

Az ingatlan három, összesen körülbelül 640 m<sup>2</sup>-es telekterületből áll – beleértve egy külön építési telket a kert felső részén, amely további fejlesztési potenciált kínál. A 2006-ban tömör téглаépítésű ház három szinten terül el. A lakó- és hasznos terület körülbelül 140 m<sup>2</sup>. Az elrendezés két teljes értékű lakóegységre oszlik: a földszint és az első emelet egyetlen, összefüggő 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 felnőtt gyermekek, vendégek, iroda, dolgozószoba – vagy akár bérbeadás céljából is. A kert két szinten terül el, és teljes területe körülbelül 451 m<sup>2</sup>. Az alsó szinten egy nagy, délnyugati fekvésű terasz található, amely a nappaliból közelíthető meg. A felső kertrészt lépcső köti össze, és egy kerek medence (Ø 5,5 m) napelemes zuhanyzóval, valamint két kerti fészert találhat benne szerszámok és tárolás céljából. Ez a felső rész egy külön építési telket is alkot (kb. 260 m<sup>2</sup>) – ideális bővítésre. A ház modern muszaki jellemzőkkel büszkélkedhet: a teljes ingatlanban Vaillant gáz központi fűtés biztosítja a padlófűtést, és mindkét lakóegységben beépített konyha található. A biztonságot vezetékes riasztórendszer pánikgombokkal, valamint rovarháló és napellenzők biztosítják minden szobában. A jelenlegi energiahatékonysági besorolás C/D, és hőszivattyúra 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 lehetőséggel rendelkező lakóhelyről, akár azok számára, akik értékelik a nyugalmat és a kényelmes megközelíthetőséget, ez az ingatlan számos életstílus-lehetőséget kínál. Különösen figyelemre méltó a harmadik telek potenciálja, amely további építkezéseket vagy

bovítést tesz lehetővé. Költözz be, érezd otthon magad, és élvezd a hosszú távú elonyöket – ez a ház nemcsak otthont kínál, hanem teret a jövőbeli terveknek is. Személyes megtekintés erosen ajánlott, mivel a helyszín egyedi hangulatát a legjobb első kézből 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 m<sup>2</sup> 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.

**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](mailto:wien@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)