Wien, Favoriten

# Spaziosa casa unifamiliare/bifamiliare con giardino e possibilità di ampliamento a Vienna 1100

***Codice oggetto: 20253445010***




**PREZZO D'ACQUISTO: 799.990 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m²**

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 20253445010 |
| Superficie netta | ca. 121 m² |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2006 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 799.990 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | 3% zzgl. gesetzlicher USt |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 19 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.08.2032 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 155.70 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005 |

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà





**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# La proprietà

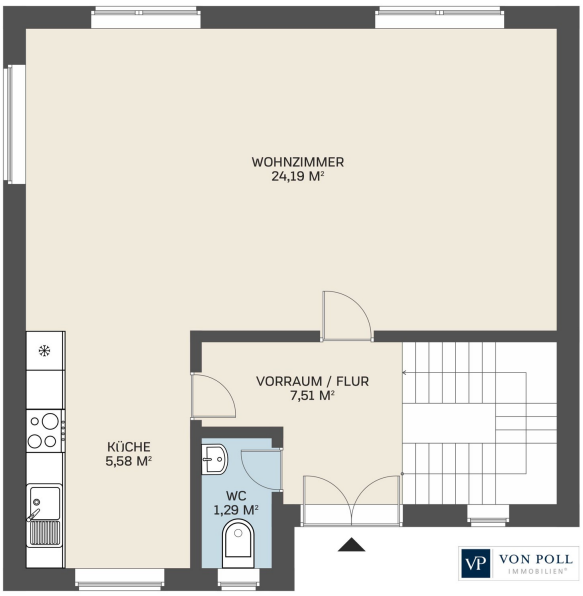


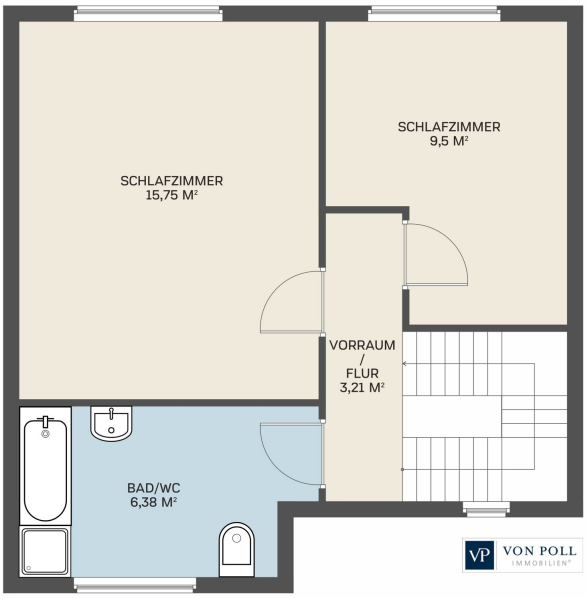


**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# Planimetrie






Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# Una prima impressione

**La proprietà comprende tre lotti di terreno per una superficie totale di circa 640 m², incluso un lotto edificabile separato nella parte superiore del giardino, che offre ulteriore potenziale di sviluppo. La casa, costruita nel 2006 con mattoni pieni, si estende su tre piani. La superficie abitabile e utilizzabile è di circa 140 m². La planimetria è suddivisa in due unità abitative complete: il piano terra e il primo piano formano un unico appartamento principale continuo, mentre il seminterrato è stato progettato fin dall'inizio come unità separata con ingresso indipendente. Questo appartamento al piano inferiore è stato utilizzato per molti anni come residenza privata e ora è adatto in modo flessibile, ad esempio per figli adulti, ospiti, ufficio, home office o anche per l'affitto. Il giardino si estende su due livelli e copre una superficie totale di circa 451 m². Il piano inferiore dispone di un'ampia terrazza esposta a sud-ovest, accessibile dalla zona giorno. La zona giardino superiore è collegata tramite una scala e comprende una piscina rotonda (Ø 5,5 m) con doccia solare, oltre a due capanni da giardino per attrezzi e deposito. Questa sezione superiore forma anche un terreno edificabile separato (circa 260 m²), ideale per eventuali ampliamenti. La casa vanta moderne dotazioni tecniche: un impianto di riscaldamento centralizzato a gas Vaillant fornisce riscaldamento a pavimento in tutta la proprietà ed entrambe le unità abitative sono dotate di cucine componibili. La sicurezza è garantita da un sistema di allarme cablato con pulsanti antipanico, nonché da zanzariere e tende da sole in tutte le stanze. L'attuale classe energetica è C/D ed è possibile la conversione a pompa di calore: l'infrastruttura tecnica necessaria è già presente. Questa proprietà è ideale per le famiglie che cercano spazi ampi in un contesto tranquillo, offrendo flessibilità d'uso, edilizia sostenibile e potenziale di sviluppo grazie ai tre lotti separati. In breve: questa proprietà combina spazi abitativi generosi con elevata flessibilità, tecnologia sofisticata e una posizione eccellente. Che si tratti di una casa multigenerazionale, di una residenza con potenziale di affitto o di un rifugio per chi apprezza sia la pace e la tranquillità che la comodità di accesso, questa proprietà offre una moltitudine di possibilità di stile di vita. Di particolare rilievo è il potenziale del terzo lotto, che consente ulteriori lavori di costruzione o ampliamento. Trasferisciti, sentiti a casa e trai vantaggio a lungo termine: questa casa ti offre non solo una casa, ma anche spazio per progetti futuri. Una visita di persona è altamente consigliata, poiché l'atmosfera unica di questa posizione è migliore se vissuta in prima persona.**

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# Tutto sulla posizione

**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.**

**Codice oggetto: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Herten Immobilien GmbH**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**