Wien, Favoriten

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten und Erweiterungspotenzial in 1100 Wien

Property ID: 20253445010



PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 121 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 640 m²

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

At a glance

Property ID	20253445010
Living Space	ca. 121 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2006

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	3% zzgl. gesetzlicher USt
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.08.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	155.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property





Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

The property

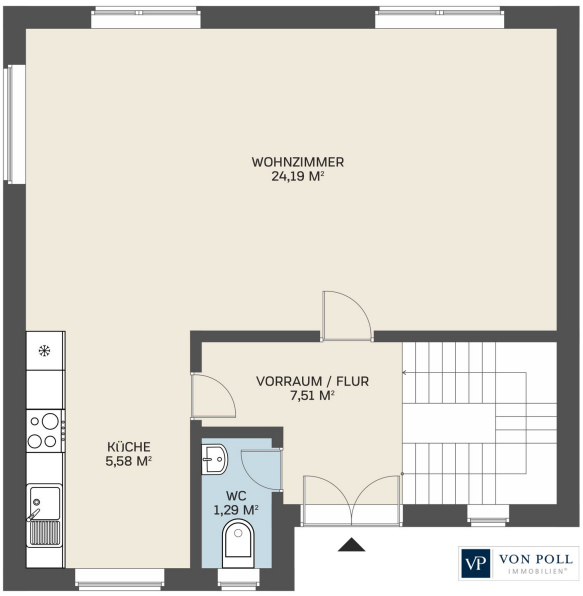


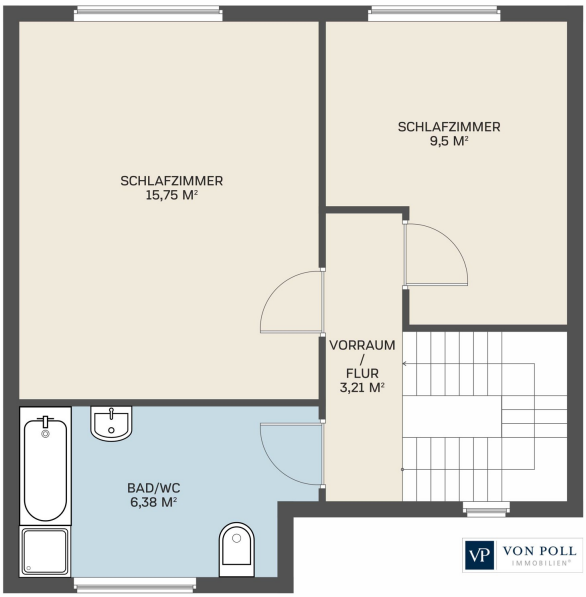


Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

A first impression

Die Liegenschaft umfasst insgesamt drei Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 640?m² – darunter ein eigenes Baugrundstück im oberen Bereich des Gartens, das zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Das im Jahr 2006 errichtete Wohnhaus wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und erstreckt sich über drei Etagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 140 ?m². Das Raumkonzept gliedert sich in zwei vollwertige Wohneinheiten: Das Erd- und Obergeschoss bilden eine zusammenhängende Hauptwohnung, während das Untergeschoss von Beginn an als separate Einheit mit eigenem Eingang geplant wurde. Diese untere Wohnung war jahrelang für private Wohnzwecke genutzt und eignet sich heute flexibel z.?B. für erwachsene Kinder, Gäste, Büro oder Homeoffice – oder auch zur Vermietung.

Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen und ist insgesamt ca. 451?m² groß. Die untere Ebene bietet eine große, südwestlich ausgerichtete Terrasse mit Zugang aus dem Wohnbereich. Der obere Gartenteil ist über eine Stiege verbunden und beherbergt einen Rundpool (Ø 5,5?m) mit Solardusche sowie zwei Gartenhäuser für Geräte und Stauraum. Der obere Teil ist zugleich ein eigenes Baugrundstück (ca. 260?m²) – ideal für Erweiterungen.

Technisch ist das Haus modern ausgestattet: Eine Gas-Zentralheizung (Vaillant) versorgt die gesamte Immobilie über Fußbodenheizung, in beiden Wohneinheiten sind Einbauküchen vorhanden. Für Sicherheit sorgen eine verkabelte Alarmanlage mit Paniktastern sowie Insektenschutz und Sonnenschutz in allen Räumen. Die Energieklasse liegt derzeit bei C/D, ein Wechsel auf Wärmepumpe ist möglich – die technischen Voraussetzungen sind vorbereitet.

Diese Liegenschaft ist ideal für Familien, die großzügigen Raum in ruhiger Umgebung suchen – mit flexibler Nutzung, nachhaltiger Substanz und Entwicklungsperspektive durch die drei Parzellen.

Fazit:

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit hoher Flexibilität, durchdachter Technik und hervorragender Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnort mit Vermietungsmöglichkeit oder Rückzugsort für Menschen, die sowohl Ruhe als auch gute

Anbindung schätzen – hier eröffnen sich viele Lebensentwürfe. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial des dritten Grundstücks, das zusätzliche Bebauung oder Erweiterung erlaubt.

Einziehen, wohlfühlen und langfristig profitieren – dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Raum für Zukunftspläne. Eine persönliche Besichtigung lohnt sich, denn die besondere Atmosphäre dieses Ortes lässt sich am besten vor Ort erleben.

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

All about the location

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.

Property ID: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com