Wien, Favoriten

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

***??????? ????????: 20253445010***

**???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 121 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 640 m²**

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 20253445010 |
| ????????? | ca. 121 m² |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2006 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 895.000 EUR |
| ????????? | 3% zzgl. gesetzlicher USt |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 19 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.08.2032 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 155.70 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2005 |

??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ?? ???????

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ?? ???????

??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

### ??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

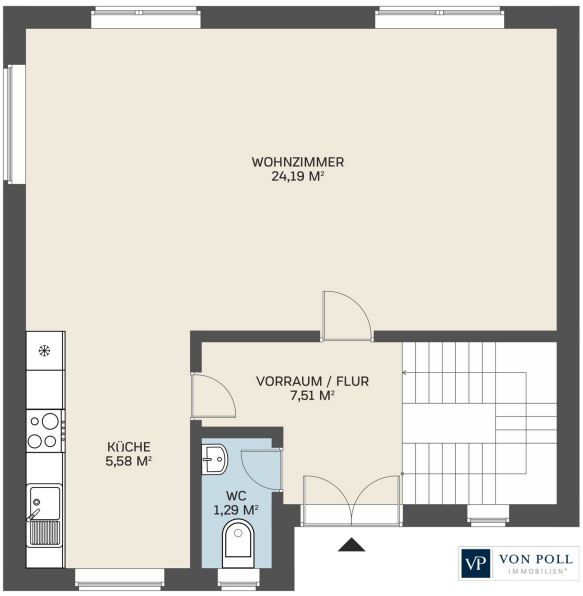
# ?? ???????

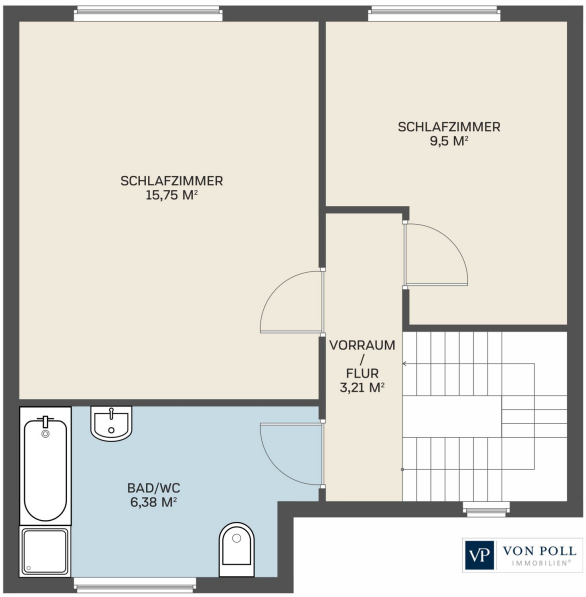
??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ?? ???????

## ??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten

# ??????


WOHNZIMMER
24,19 M²
VORRAUM / FLUR
7,51 M²
KÜCHE
5,58 M²
WC
1,29 M²
VON POLL
IMMOBILIEN®


SCHLAFZIMMER
15,75 M²
SCHLAFZIMMER
9,5 M²
VORRAUM
/
FLUR
3,21 M²
BAD/WC
6,38 M²
VON POLL
IMMOBILIEN®

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ??? ????? ????????

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.

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 20253445010 - 1100 Wien, Favoriten**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com