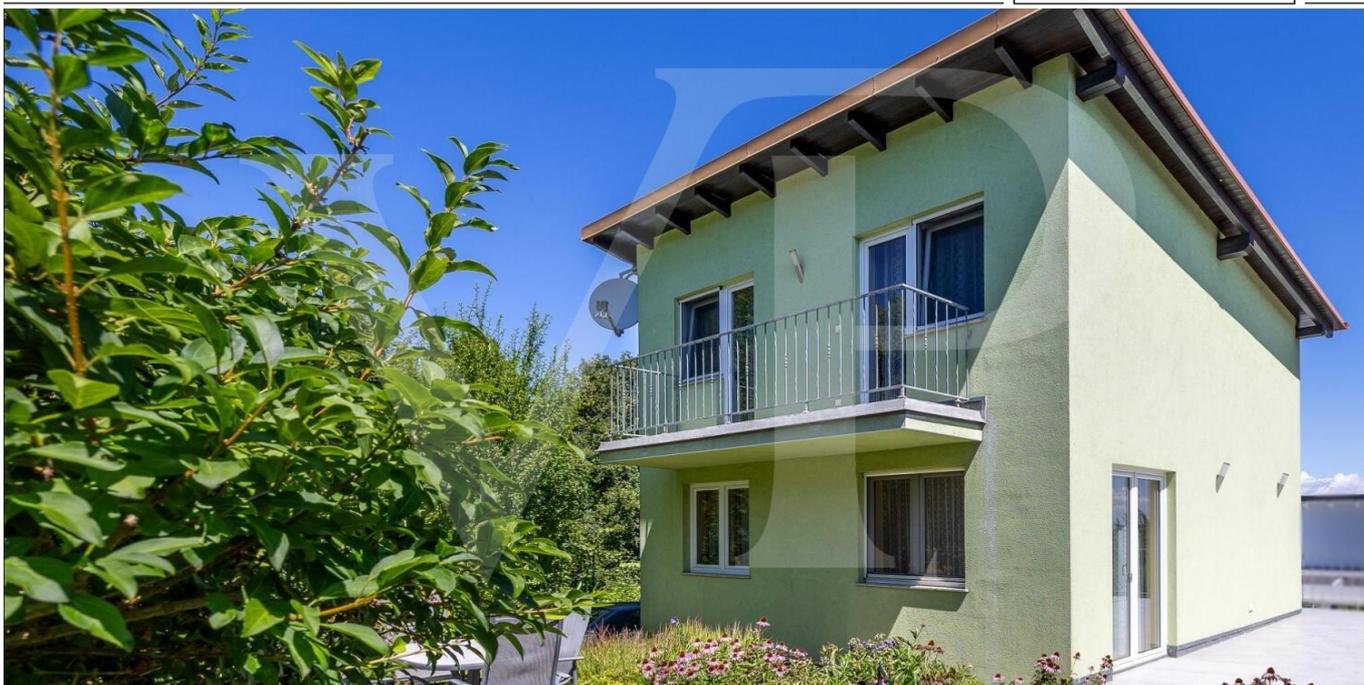


Wien, Favoriten

# Wohlfühlen am Laaer Berg – Haus mit Garten in sonniger Lage

Objektnummer: 20253445011



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253445011	Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	5	Provision	3% zzgl. gesetzlicher USt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Baujahr	2006	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



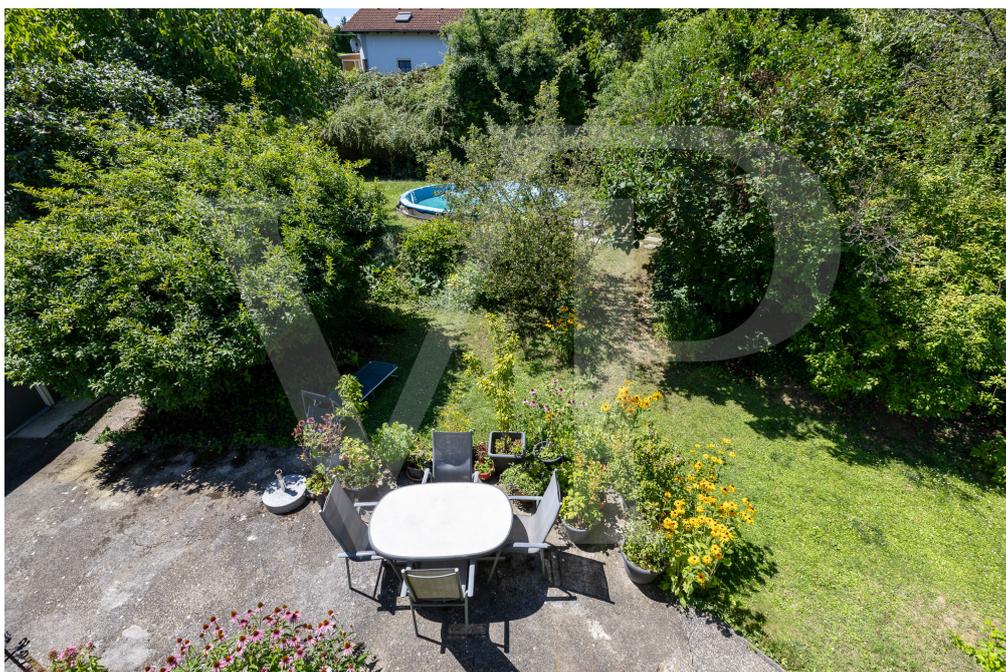
Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



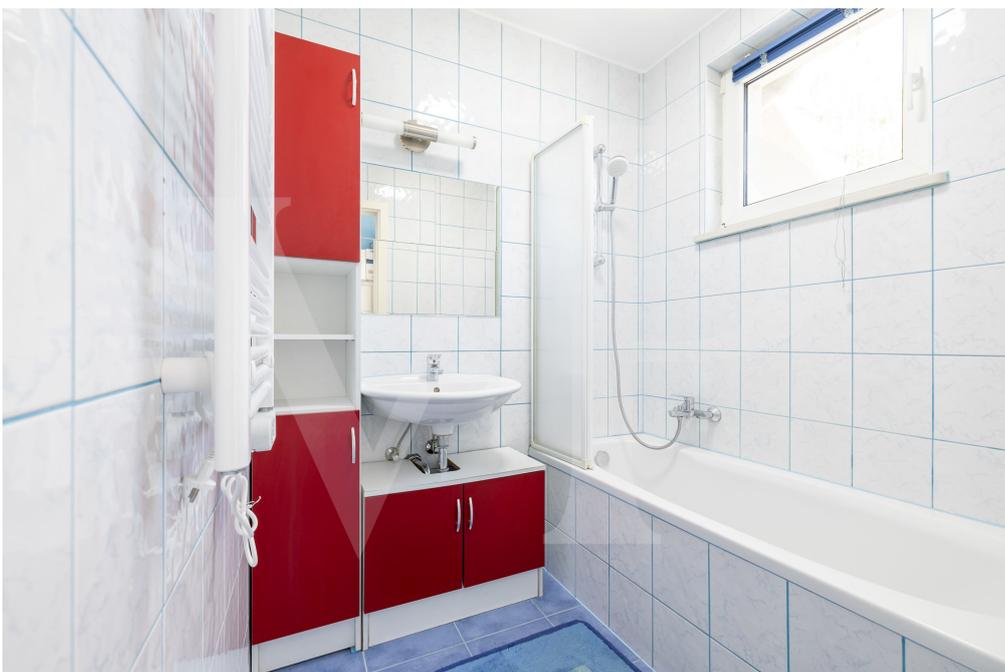
Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Ein erster Eindruck

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 320m<sup>2</sup>, auf dem sich ein im Jahr 2006 errichtetes Wohnhaus befindet. Dieses wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und erstreckt sich über drei Etagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 140?m<sup>2</sup>.

Das durchdachte Raumkonzept bietet 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 wurde über viele Jahre privat genutzt und eignet sich heute flexibel – z.?B. für erwachsene Kinder, Gäste, ein Büro oder auch zur Vermietung.

Der Gartenbereich bietet eine großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich. Ein Rundpool (Ø 5,5?m) mit Solardusche sowie zwei Gartenhäuser für Geräte und Stauraum runden das Außenangebot ab.

Technisch präsentiert sich das Haus modern und gepflegt: Eine Gas-Zentralheizung (Vaillant) versorgt die gesamte Immobilie über eine Fußbodenheizung. In beiden Wohneinheiten sind Einbauküchen vorhanden. Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine verkabelte Alarmanlage mit Paniktastern, Insektenschutz und Sonnenschutz in allen Räumen. Die Energieklasse liegt aktuell bei C/D. Ein Umstieg auf eine Wärmepumpe ist möglich – die entsprechenden technischen Voraussetzungen sind bereits vorbereitet.

Fazit:

Diese Immobilie bietet großzügiges Wohnen, hohe Flexibilität und moderne Ausstattung in ruhiger Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnort mit Vermietungsmöglichkeit oder als Rückzugsort mit guter Anbindung – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Einziehen, wohlfühlen und langfristig profitieren – dieses Haus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein nachhaltiges Wohnkonzept. Eine persönliche Besichtigung lohnt sich, um den besonderen Charakter dieser Liegenschaft selbst zu erleben.

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Alles zum Standort

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 auf einem ca. 380?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischem Prater bis zum Kurpark Oberlaa mit der Therme Wien – machen das Wohnen hier zu einem echten Naturerlebnis, ohne dabei auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese besondere Verbindung von Stadtnähe und ländlicher Ruhe verleiht der Liegenschaft ihren einzigartigen Charakter.

Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Drogerien, Apotheken und medizinische Versorgung sind bequem fußläufig erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Grillgasse liegt nur etwa 450 Meter entfernt, ebenso die Buslinie 15A. Die U3-Station Enkplatz ist in weniger als 10 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar, und auch der Hauptbahnhof Wien ist nur rund 1,4?km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A23 und S1 eine optimale Verkehrsanbindung, ebenso wie die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Wien-Schwechat. Parkmöglichkeiten bestehen direkt am Grundstück.

Objektnummer: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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