

Wien, Favoriten

Wohlfühlen am Laaer Berg – Haus mit Garten in sonniger Lage

????????? ??????????: 20253445011



www.von-poll.com

???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 121 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 320 m²

??????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

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

??????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ??? ??????

???????? ?????????	20253445011
???????????	ca. 121 m ²
?????????	5
?????????? ???	3
??????????	
??????????	2
???? ????????????	2006

???? ??????	685.000 EUR
??????????	3% zzgl. gesetzlicher USt
????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 19 m ²
??????	
???????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ???????????????
	???????, ??????????

???????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

????????????? ??????????

??????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
??????????	??????????	??????????	
????? ???????????	??????	???????? ???????	155.70 kWh/m²a
?????????????	29.08.2032	??????????	
??????????????????		???????????	D
???????? ???		??????????????	
????? ???????????	??????	??????????	
		????? ?????????????	2005
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ?????????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

???????





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

??????? ???????: 20253445011 - 1100 Wien, Favoriten

??? ?????? ???????????

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 320m², 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 140m².

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 5,5m) 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.

??????? ?????????: 20253445011 - 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 auf einem ca. 380?m² 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.

??????? ?????????: 20253445011 - 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