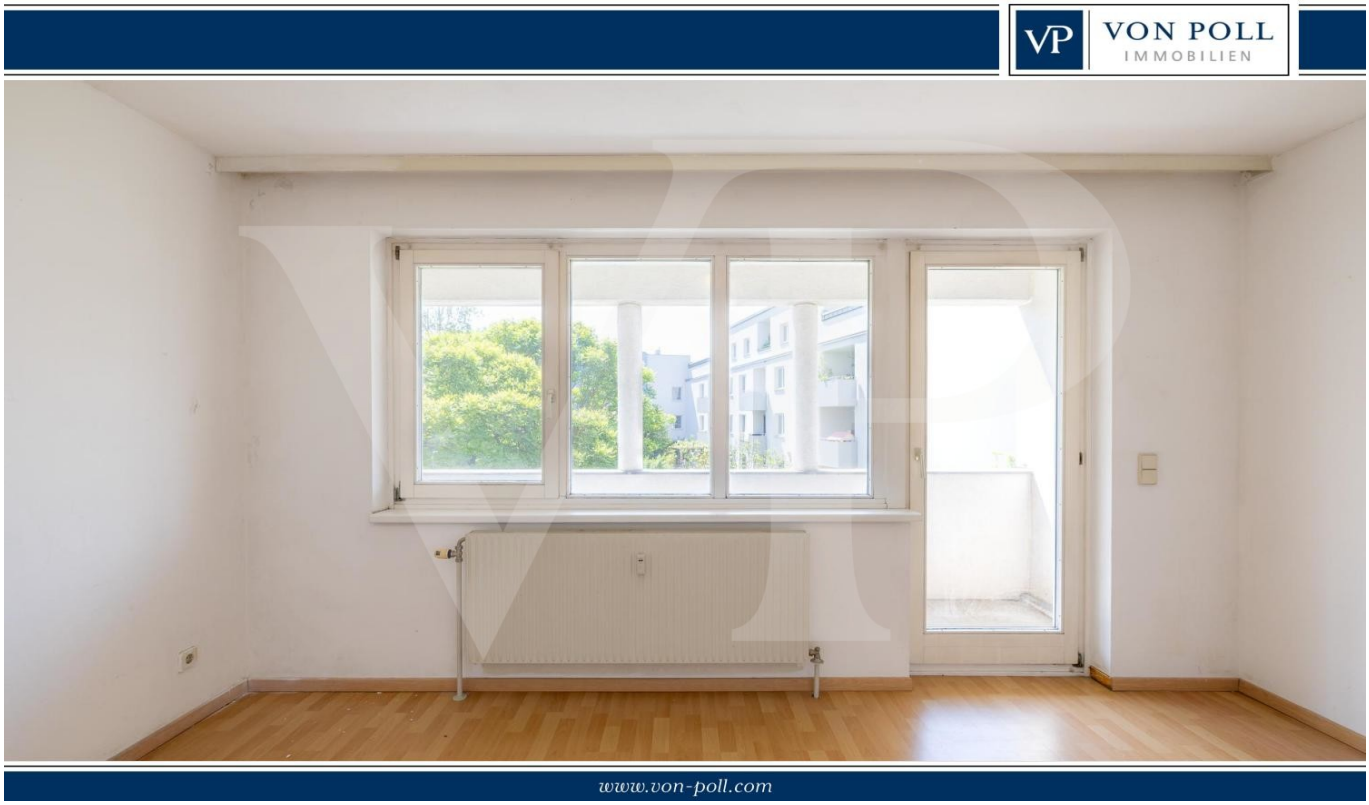
Wien, Favoriten – Wien

5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

Objektnummer: 2025344504



KAUFPREIS: 460.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106,77 m²

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

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

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2025344504
Wohnfläche	ca. 106,77 m²
Baujahr	1991

Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	3% + gesetzl. USt des Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.10.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	183.26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

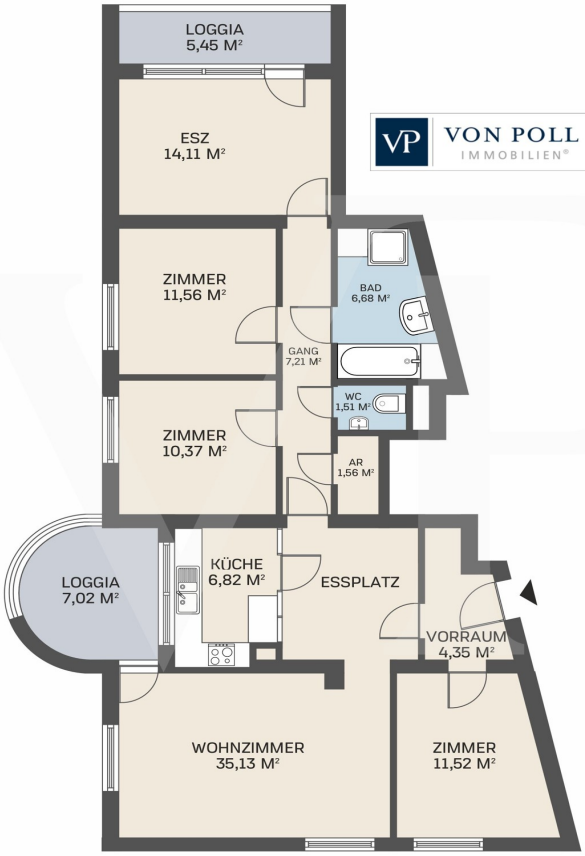
Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Grundrisse



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

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare 5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock überzeugt durch ihre ruhige Lage direkt neben dem Naherholungsgebiet am Wienerberg, zwei attraktive Freiflächen und eine klare, funktionale Raumaufteilung mit fünf separat begehbaren Zimmern.

Der helle Wohnbereich bietet Zugang zur großzügigen Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung – ideal für Frühstück oder entspannte Stunden im Freien. Am anderen Ende der Wohnung gelangt man auf eine zweite, kleinere Loggia mit Süd-West-Ausrichtung – optimal für Nachmittags- und Abendsonne.

Alle fünf Zimmer sind vom zentralen Flur aus getrennt begehbar, was maximale Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Duschkabine, ein separates WC sowie ein Abstellraum und ein großflächiger Vorraum runden das Angebot ab.

Außerdem verfügt das Objekt über eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse mit 360 Grad Grünblick.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (Süd-Ost)
- Küche
- 2. Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (Süd-West)
- Drei weitere Schlafzimmer bzw. individuell nutzbare Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum und Flur

Die Wohnung liegt direkt am Naherholungsgebiet Wienerberg – mit Spazierwegen, Radstrecken, Golfplatz, Teich und viel Natur vor der Haustür. Trotz der grünen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn und in weiterer Folge S-Bahn und U1) sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung mit dem Auto über den Verteilerkreis Favoriten ist ideal.

Objektnummer: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com