

Wien, Favoriten – Wien

# 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

CODE DU BIEN: 2025344504



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

**PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,77 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Contact

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2025344504	Prix d'achat	460.000 EUR
Surface habitable	ca. 106,77 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Année de construction	1991	Commission pour le locataire	3% + gesetzl. USt des Kaufpreises
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2028	Consommation d'énergie	183.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



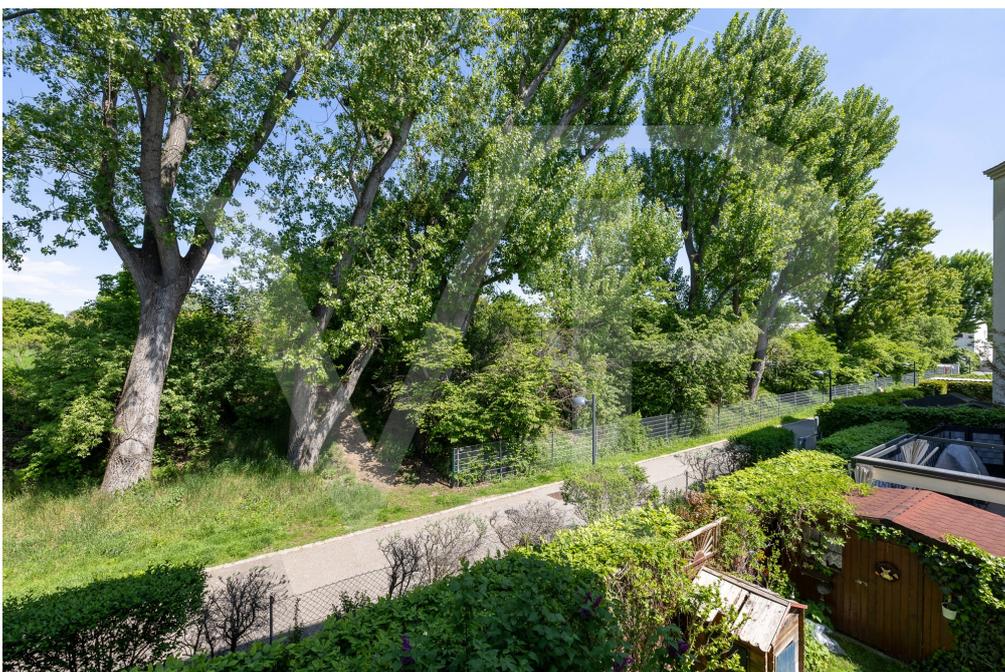
CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



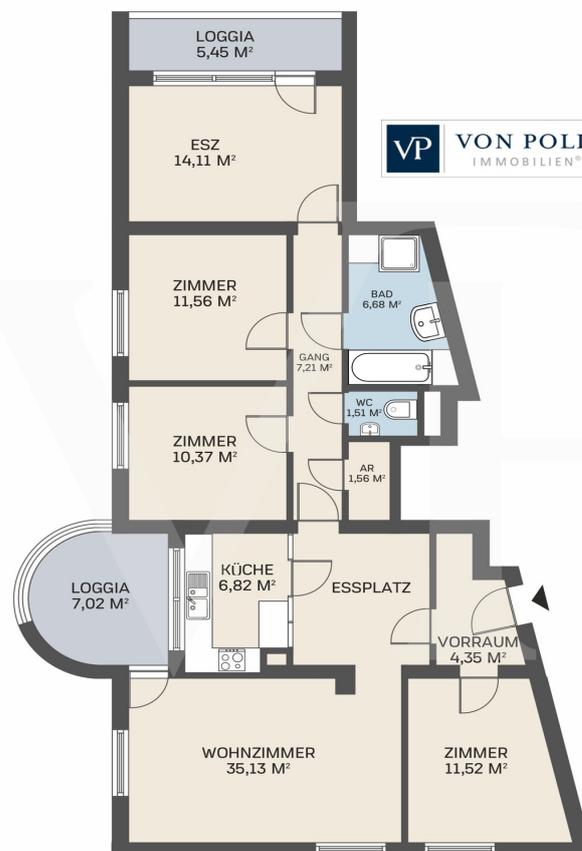
CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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