

Wien, Favoriten – Wien

5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

CODICE OGGETTO: 2025344504



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,77 m²

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2025344504
Superficie netta	ca. 106,77 m ²
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	460.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% + gesetzl. USt des Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2028	Consumo energetico	183.26 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com