

Wien, Favoriten – Wien

5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

Property ID: 2025344504

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,77 m²

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

At a glance

Property ID	2025344504
Living Space	ca. 106,77 m ²
Year of construction	1991

Purchase Price	460.000 EUR
Commission	3% + gesetzl. USt des Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.10.2028	Final Energy Demand	183.26 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

The property



Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

A first 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.

Property ID: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com