

Wien, Favoriten – Wien

## 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen am Wienerberg

Número de propiedad: 2025344504



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

PRECIO DE COMPRA: 460.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106,77 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 2025344504                |
| Superficie habitable | ca. 106,77 m <sup>2</sup> |
| Año de construcción  | 1991                      |

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 460.000 EUR                                                 |
| Piso                   | Piso                                                        |
| Comisión               | 3% + gesetzl. USt des Kaufpreises                           |
| Método de construcción | Sólido                                                      |
| Espacio utilizable     | ca. 12 m <sup>2</sup>                                       |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 16.10.2028 | Demanda de energía final                            | 183.26 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Gas        | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 2025344504 - 1100 Wien, Favoriten – Wien

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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