

## Traumhaftes Mehrfamilienhaus in 1180 Wien – vollsaniert, Garten & Terrassen!



Objektnummer: 7512/100

Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	395,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	493,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.000.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.061,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

72.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

# Objektbeschreibung

H +43 676 7740865

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus im Herzen von 1180 Wien – einem vollsanierter Mehrfamilienhaus, das sowohl Investoren als auch Familien anspricht. Dieses exquisite Objekt bietet Ihnen auf großzügigen 395,14 m<sup>2</sup> Fläche alles, was das Herz begehrts.

Mit insgesamt 10 lichtdurchfluteten Zimmern, die sowohl durch ihre moderne Gestaltung als auch durch ihre Funktionalität bestechen, haben Sie unzählige Möglichkeiten, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die Vermietung oder zur Umsetzung Ihrer persönlichen Wohnträume – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Die Immobilie ist mit einem modernen und hochwertigen Innenausbau versehen. Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen den Räumen einen eleganten Charakter und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Sie kulinarische Meisterwerke kreieren können. Genießen Sie die Vorteile einer Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt, während der Personenaufzug Ihnen einen bequemen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Ein besonderes Highlight sind die vier großzügigen Terrassen, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Stadtblick, sondern auch einen herrlichen Fernblick sowie einen beruhigenden Grünblick bieten. Hier können Sie morgens in aller Ruhe Ihren Kaffee genießen oder abends mit Freunden entspannen. Der Garten lädt zum Verweilen und Spielen ein – ein wahres Paradies für Kinder und Naturliebhaber.

Die praktische Aufteilung mit drei WCs und drei Bädern sorgt für hohen Komfort und Funktionalität, sowohl für die Bewohner als auch für Gäste.

Die Lage in 1180 Wien ist perfekt. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den nahegelegenen Bahnhof, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile garantieren. Zudem befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten in der Umgebung: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten sind in unmittelbarer Nähe. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie täglich alles Notwendige bequem erreichen können.

Hier haben Sie die Möglichkeit, nicht nur ein Haus zu kaufen, sondern ein Zuhause zu finden, das all Ihre Bedürfnisse erfüllt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Ruhe begeistern.

Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Kauf – sie ist eine Investition in Ihre Zukunft!

Für dieses Objekt wurde anhand der eingegebenen Daten ein **Marktwert von 2.676.000 €** ermittelt (6.772 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der Angebotspreis von 2.000.000,00 € liegt somit **25 % unter dem ermittelten Marktwert**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap