

# NÄHE NAPOLEONWALD || Einfamilienhaus in ruhiger Lage || renvierungsbedürftig mit großem Potenzial



Zimmer  
4

Bäder  
1

WC  
1

Freiflächen  
425 m<sup>2</sup>

Fläche  
179,66 m<sup>2</sup>

Ansprechpartner  
**Christian Theussl**

00 Titel

**Objektnummer: 3301042-1**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

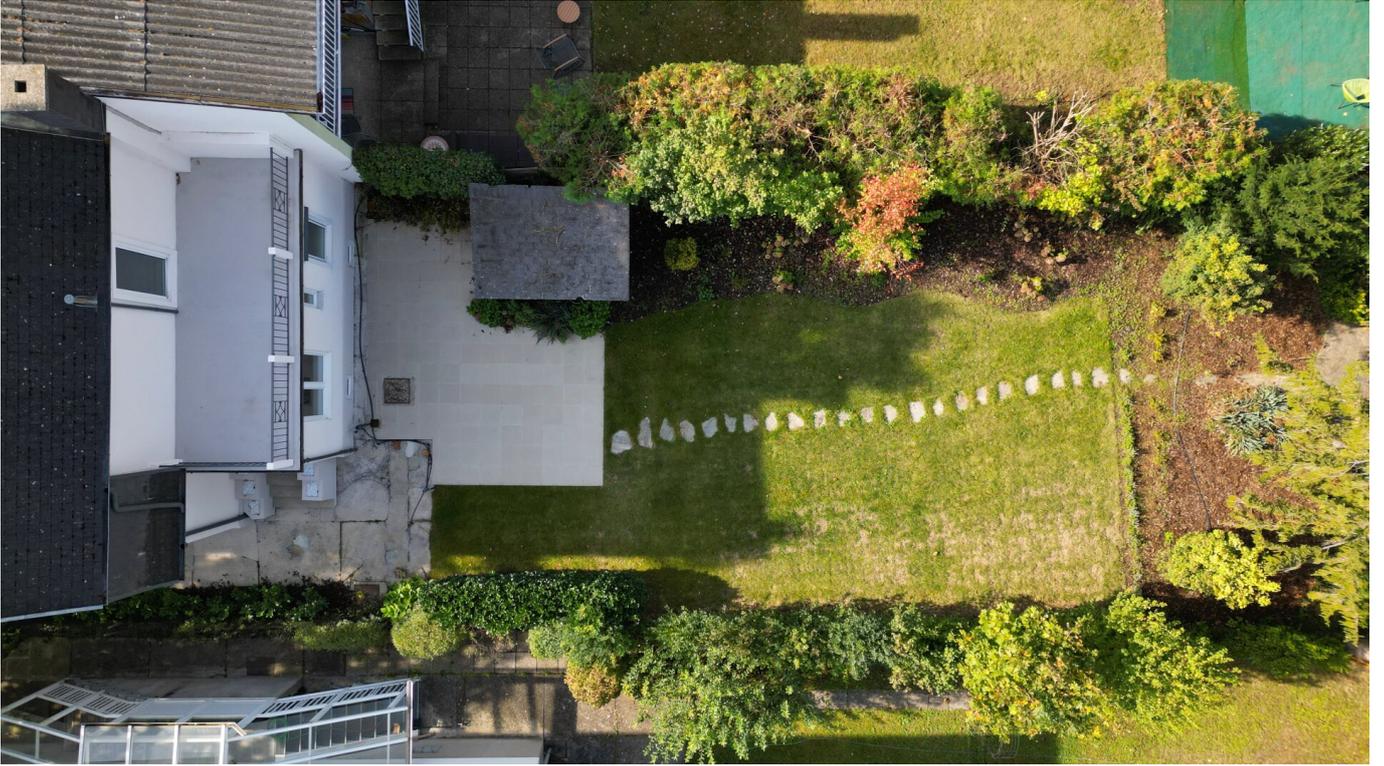
Adresse	Treffzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1931
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	243,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	390,00 m <sup>2</sup>
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 252,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,20
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	35,00 €
Provisionsangabe:	

32.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

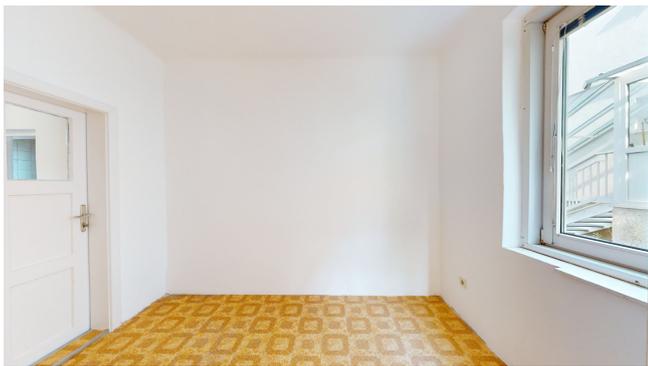


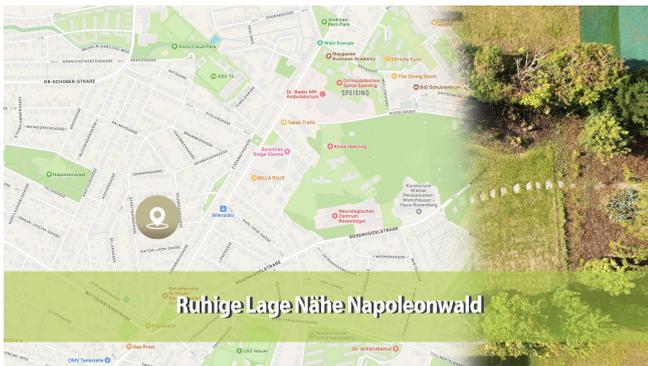




**360° virtuelle Besichtigung auf [real-vision.at](http://real-vision.at)  
und über unser Exposé aufrufbar!**











# Objektbeschreibung

## Top Lage, viel Potenzial, Ausbau und Zubau möglich

Dieses tolle Grundstück mit Altbestand aus den 30iger Jahren befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitengasse in 1130 Wien nahe dem Napoleonwald und Sillerplatz. Derzeit verfügt das ca. 473 m<sup>2</sup> große Grundstück über einen entzückenden, jedoch sanierungsbedürftigen Altbestand. Laut einer unverbindlichen Ausbau-Studie kann nach Umsetzung ein Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 243,28 m<sup>2</sup> zzgl. Balkone / Terrassen & Gartenfläche entstehen.

Das Haus teilt sich auf 3 Ebenen auf: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Fassade sowie die Metallteile wurden vom Eigentümer saniert. Nach Ausbau-Studie könnten weitere ca. 60 m<sup>2</sup> zugebaut werden. Der Garten wird in einem sehr gepflegten Zustand übergeben.

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- Baujahr 1931
- Widmung: Wohngebiet Bauklasse I, 6.5m, gr
- Sanierung/Renovierung in 2023 (Fassade, Eingangsbereich, Garten)
- sanierungsbedürftig
- teilweise unterkellert
- Ausbaustudie vorhanden (Es kann noch zugebaut und der Dachboden ausgebaut werden)
- EG+OG: Gaskonvektoren & Ofenheizung DG: derzeit nicht beheizt
- Widmung/Bebauungsmöglichkeit: Bauklasse W I, 6,5m, gr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

---

**360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap