

Entzückendes Einfamilienhaus in Bestlage von Grinzing



Objektnummer: 7687/94

Eine Immobilie von CAELIA Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1936
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m²
Nutzfläche:	191,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m²
Kaufpreis:	2.395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Moritz Strachwitz

CAELIA Makler GmbH
Bauernmarkt 10
1010 Wien

H +436504068142

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









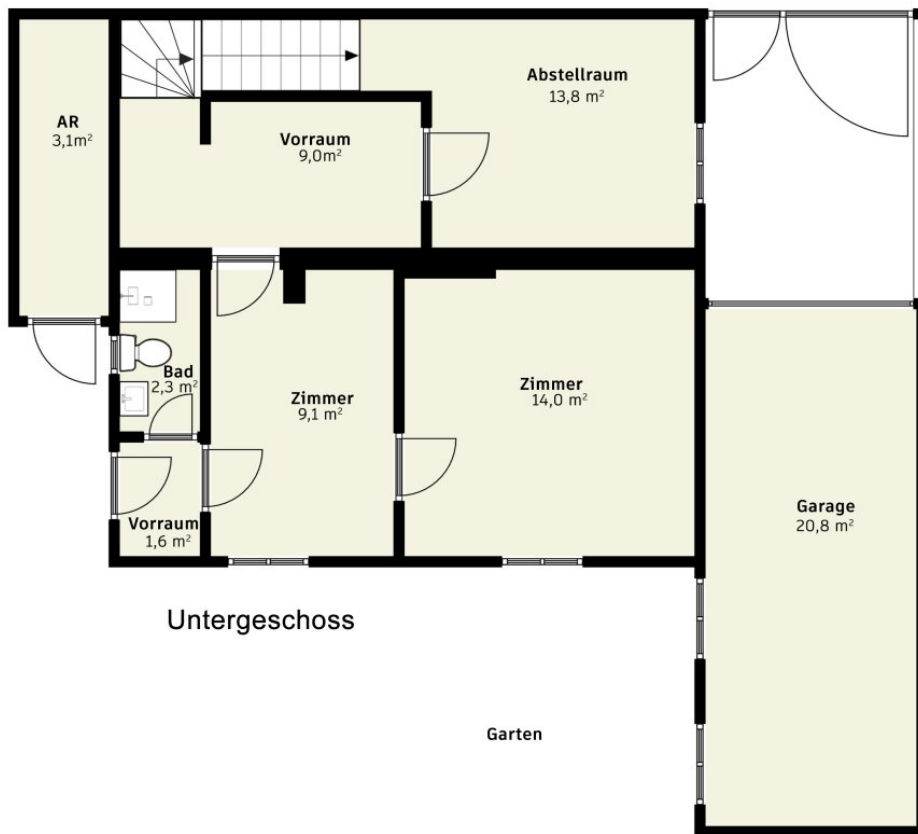




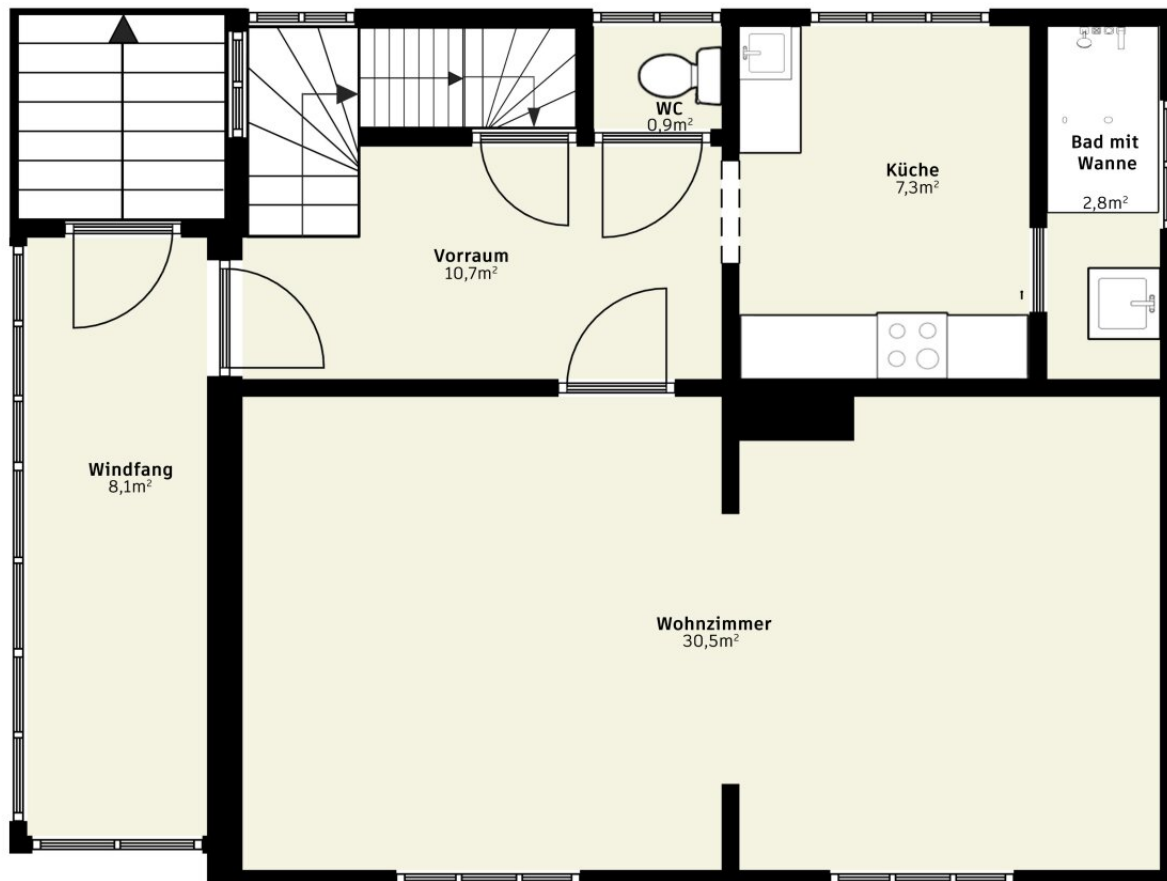




Alfred Wegener Gasse 15

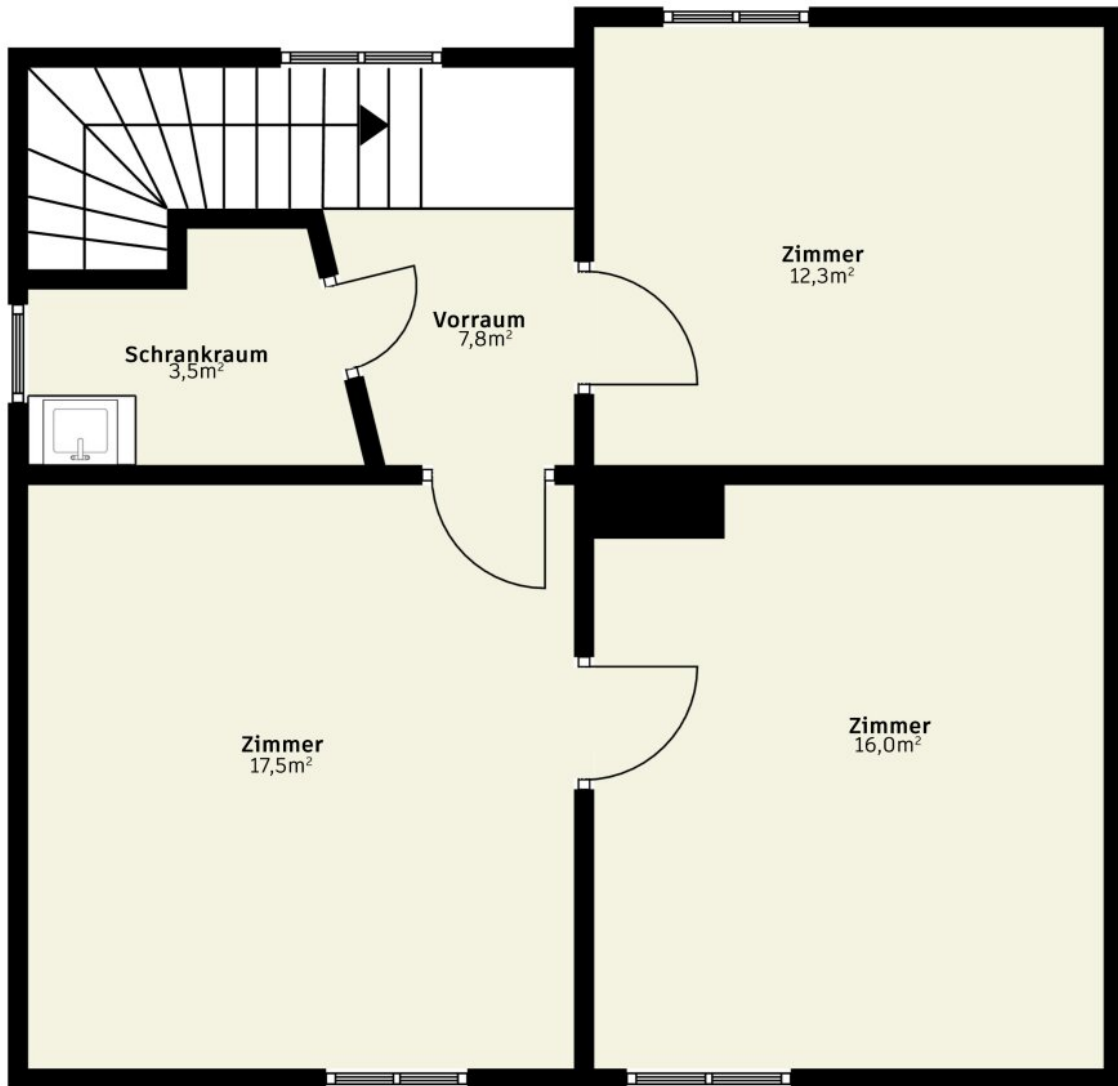


Alfred Wegener Gasse 15



Erdgeschoss

Alfred Wegener Gasse 15



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Mitten in Grinzing in Bestlage des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses entzückende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren zum Verkauf.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar (Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Parks, Öffentliche Verkehrsmittel Straßenbahn 38, S 45, Bus 38A)

Für Erholung und Entertainment ist in den nahegelegenen Weinbergen (Nußberg, Cobenzl, Kahlenberg) und zahlreichen Heurigen gesorgt.

Aufteilung des Hauses:

Das Haus ist in drei Etagen unterteilt. Durch einen Windfang gelangt man direkt in das 1. OG, das aus Vorraum , Küche, Bad, WC und großem Wohnzimmer besteht.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung, sowie die Garage und Abstellräume. Das 2. OG besteht aus 3 Schlafzimmern und einem Schrankraum.

Der Dachboden kann noch ausgebaut werden.

Für das Bestandshaus liegt eine Abbrucherlaubnis vor. Es könnte damit Platz für eine geräumige und luxuriöse Stadtvilla geschaffen werden. Die maximale Verbauung ist derzeit bei Weitem nicht ausgenutzt. Laut der baubewilligten Planung kann hier ein Einfamilienhaus mit rund 500m² auf mehreren Etagen errichtet werden.

Widmung: Wohngebiet

Bauklasse I

Gebäudehöhe: 7,5 m

offene Bauweise

Konditionen:

- Kaufpreis € 2.395.000,-
- Provision 3% (vom KP) zzgl. 20 % USt
- grundbücherliche Eintragung 1,1%
- Kosten für Anwalt, Notar etc.
- Grunderwerbssteuer 3,5%

Für etwaige Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap