

**Bestandsfreies, renovierungsbedürftiges Hofgebäude mit
10 Wohneinheiten & viel Potential | Ruhige Lage beim
Enkplatz**



Objektnummer: 311

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sedlitzkygasse 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	297,00 m ²
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	38,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

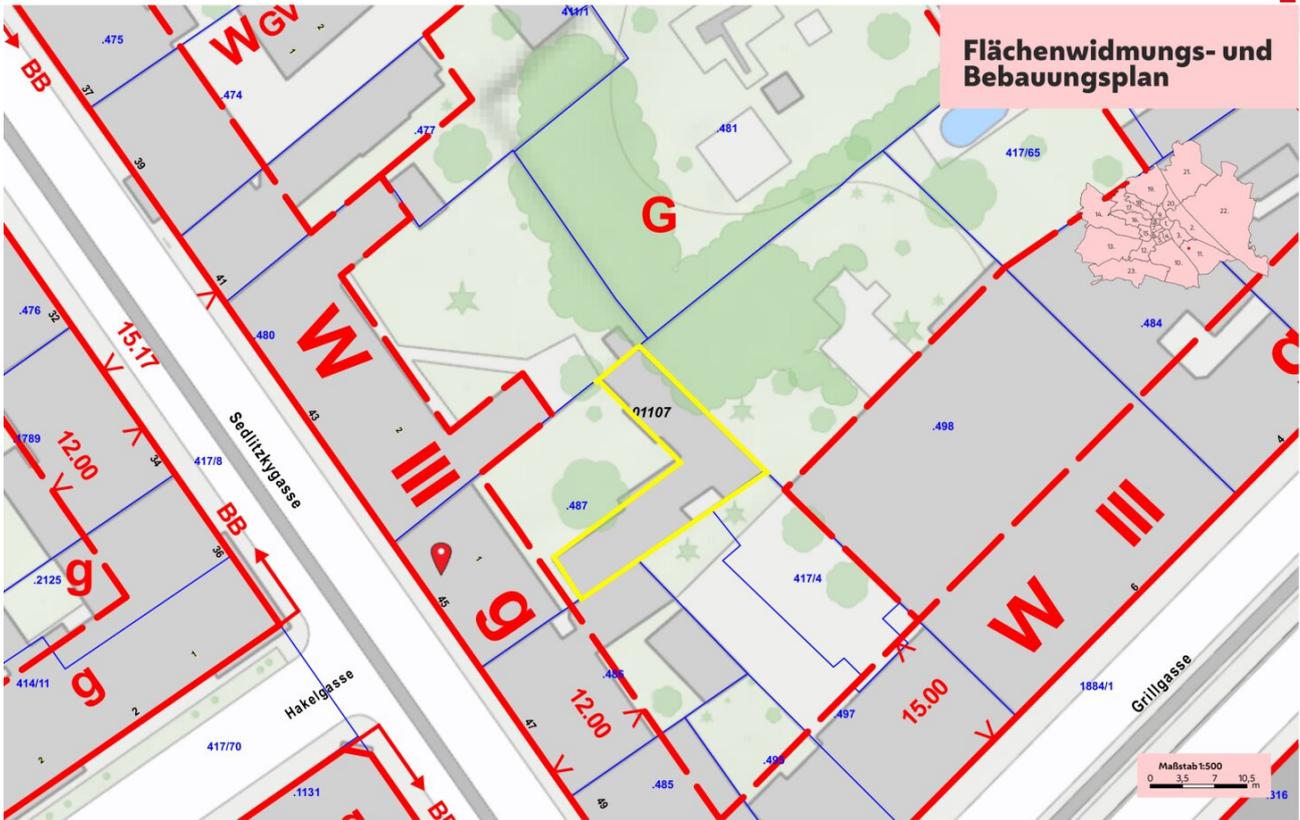
T +43 650 8566764

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





Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Stadt
Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 08.01.2024 10:39

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Investmentobjekt ab sofort zum KAUF an:

Komplettes, bestandsfreies Hofgebäude (renovierungsbedürftig) mit 10 Wohneinheiten, viel Potential und guter Infrastruktur

ÜBER DAS HOFGEBÄUDE

FACTBOX

- sanierungs-/renovierungsbedürftiger Zustand
- 2-geschossiges, L-förmiges Hofgebäude mit Satteldach
- 10 Wohneinheiten zwischen 22 und 37 m² + ein Raum mit 12 m²
- Widmung G (gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen)
- voll angeschlossen an das öffentliche Versorgungsnetz
- vollunterkellert

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Gebäudekomplex bestehend aus einem mehrgeschossigen Straßentrakt sowie dem **2-geschossigen L-förmigen Hofgebäude**, welches aktuell zum Verkauf steht.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein befestigter und teilweise begrünter **Hofbereich**. Dieser ist als Allgemeinfläche definiert und mittels Zaun abgetrennt. Das Hofgebäude selbst hat steht auf einer Fläche mit einer **Widmung der Kategorie G** (gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen).

Das gegenständliche Objekt verfügt über ein **Satteldach** und **10 Wohneinheiten zwischen 22 und 37 m²** sowie über einen Raum mit ca. 12 m². Es ist **sanierungsbedürftig**, kürzlich wurden

jedoch das **Dach** und die **Verblendung teilweise erneuert**. Erreichbar ist das Gebäude über das Straßengebäude sowie über den Innenhof.

Die Liegenschaft ist an das **öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen** und verfügt über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das **Haus** liegt zentral in einer **attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage** im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die **U3 Station Enkplatz** liegt nur 2 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 11, 71, D oder die Buslinien 76A und 76 B halten direkt vor der Haustüre.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger**: Ein BILLA PLUS befindet sich nur 1 Gehminute, eine Hofer Filiale nur 2 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der ums Eck liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie mal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 250 m entfernt, befindet sich der große, schöne **Herderpark** mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at zur Verfügung!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <225m

Klinik <950m

Krankenhaus <2.700m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <225m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.850m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <150m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <125m

Post <250m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap