

# **RENOVIERUNGSBEDÜRFIGES EINFAMILIENHAUS IN GRÜNLAGE**



**Objektnummer: 2017481**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

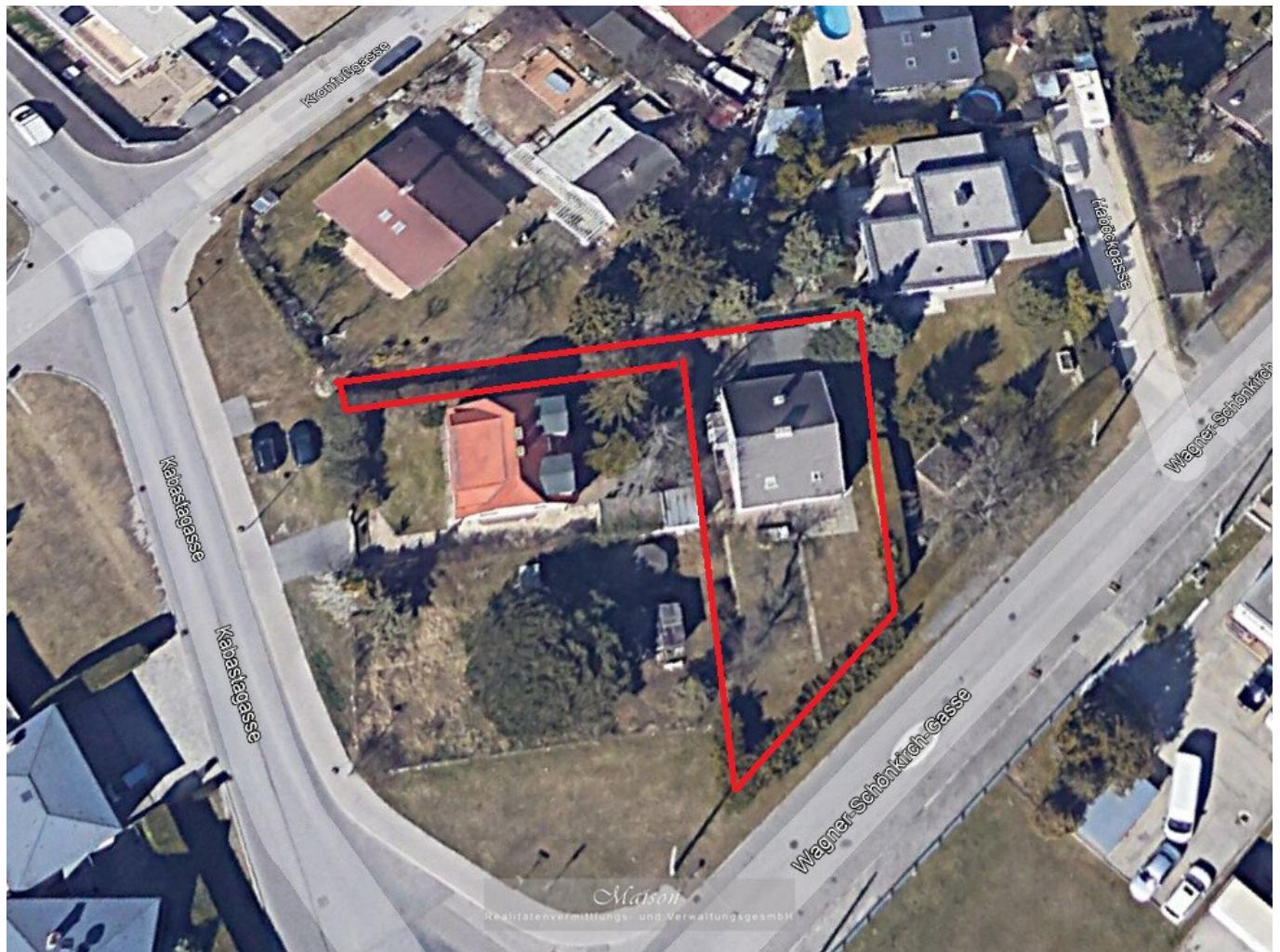
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

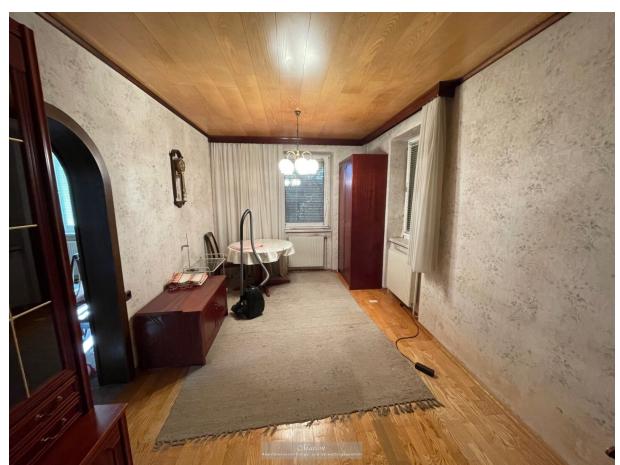
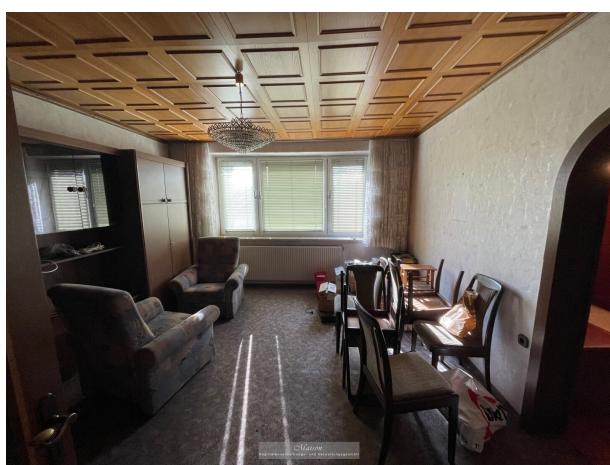
## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

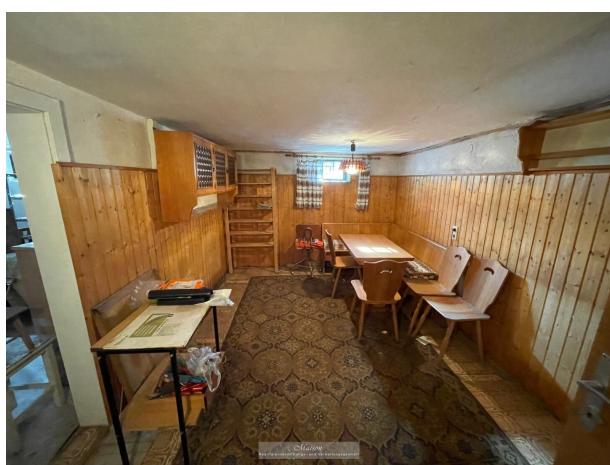
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlsgasse 30/7A  
1030 Wien





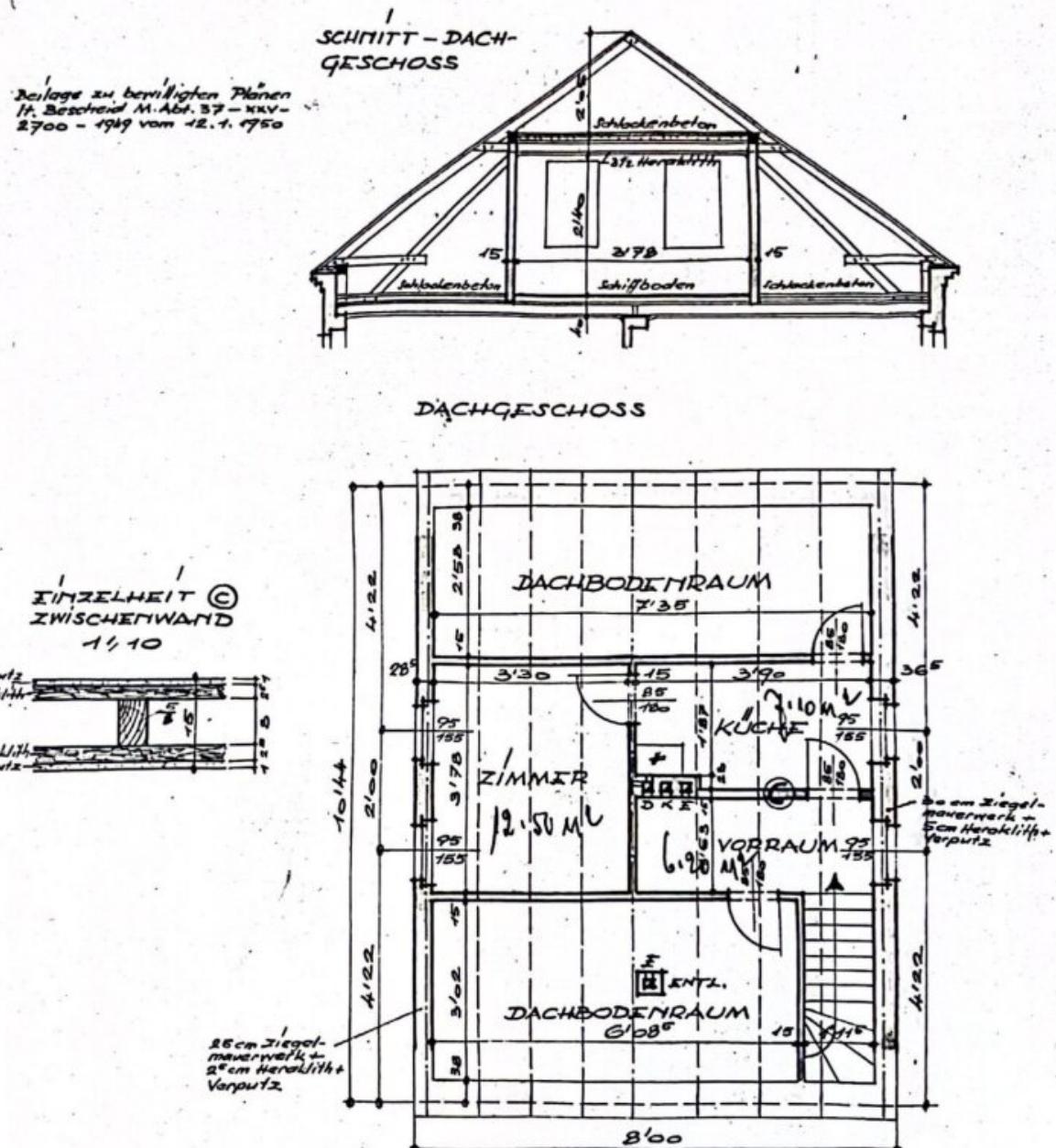






IRGÄNZUNGSPLAN ÜBER DEN DACHGESCHOSS - AUSBAU DES  
HAUSES WIEN 23, INZERSDORF, GRB. I, Z, 3132, KAT. GIM, INZERS-  
DORF, GST. NO. 1157/4, EIGENTÜMER: JOHANN U. KATH. LIEBENICH

MASZSTAB 1: 100



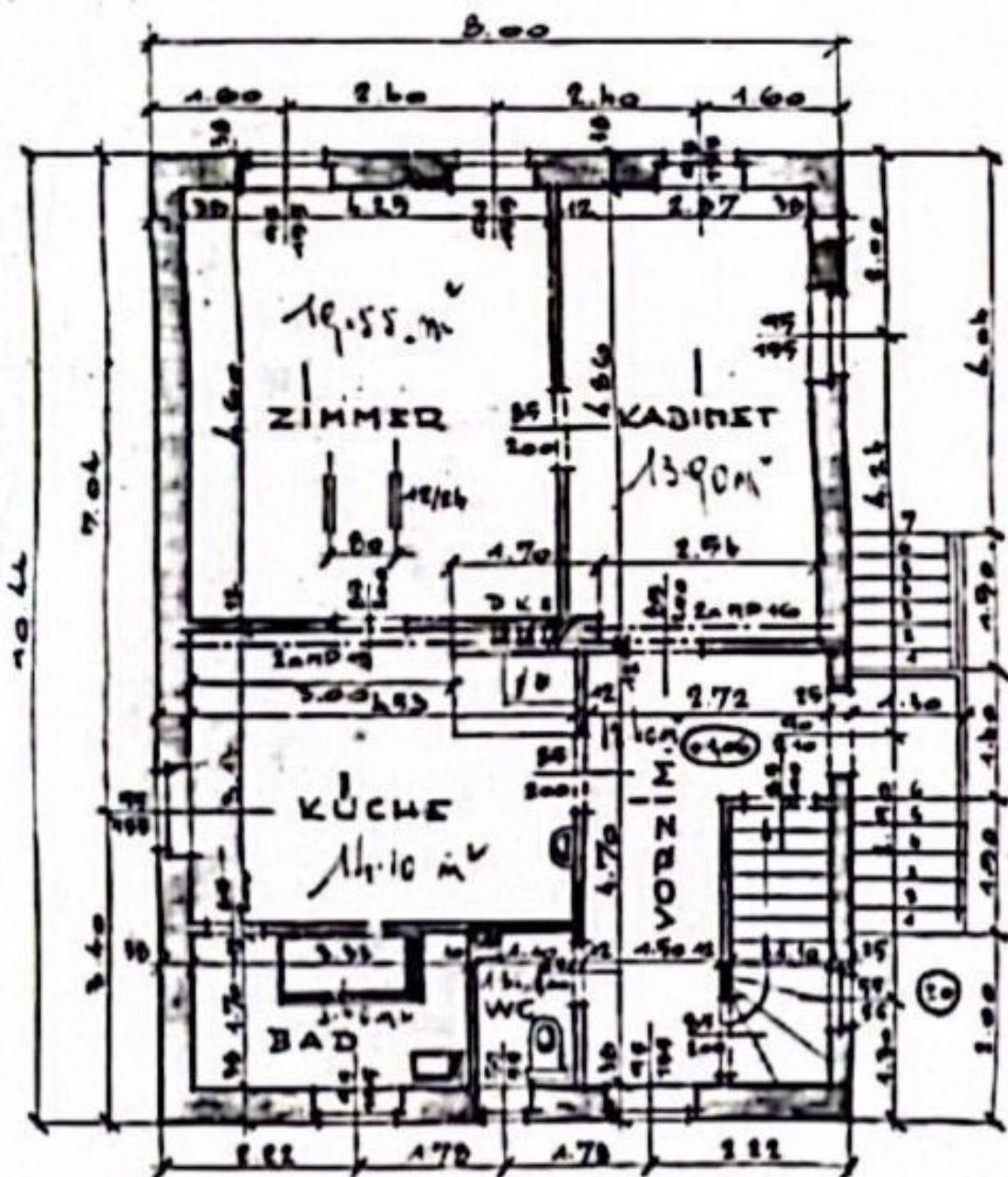
die Grundeigentümer u. Bauwerber:  
Lebenich Katharina  
Lebenich Katharina

Mit CamScanner gescannt

Der Planverfasser:  
KARL WILHELM  
WIEN 23-INZERSDORF  
Seidlgasse 7 - U 30790 A

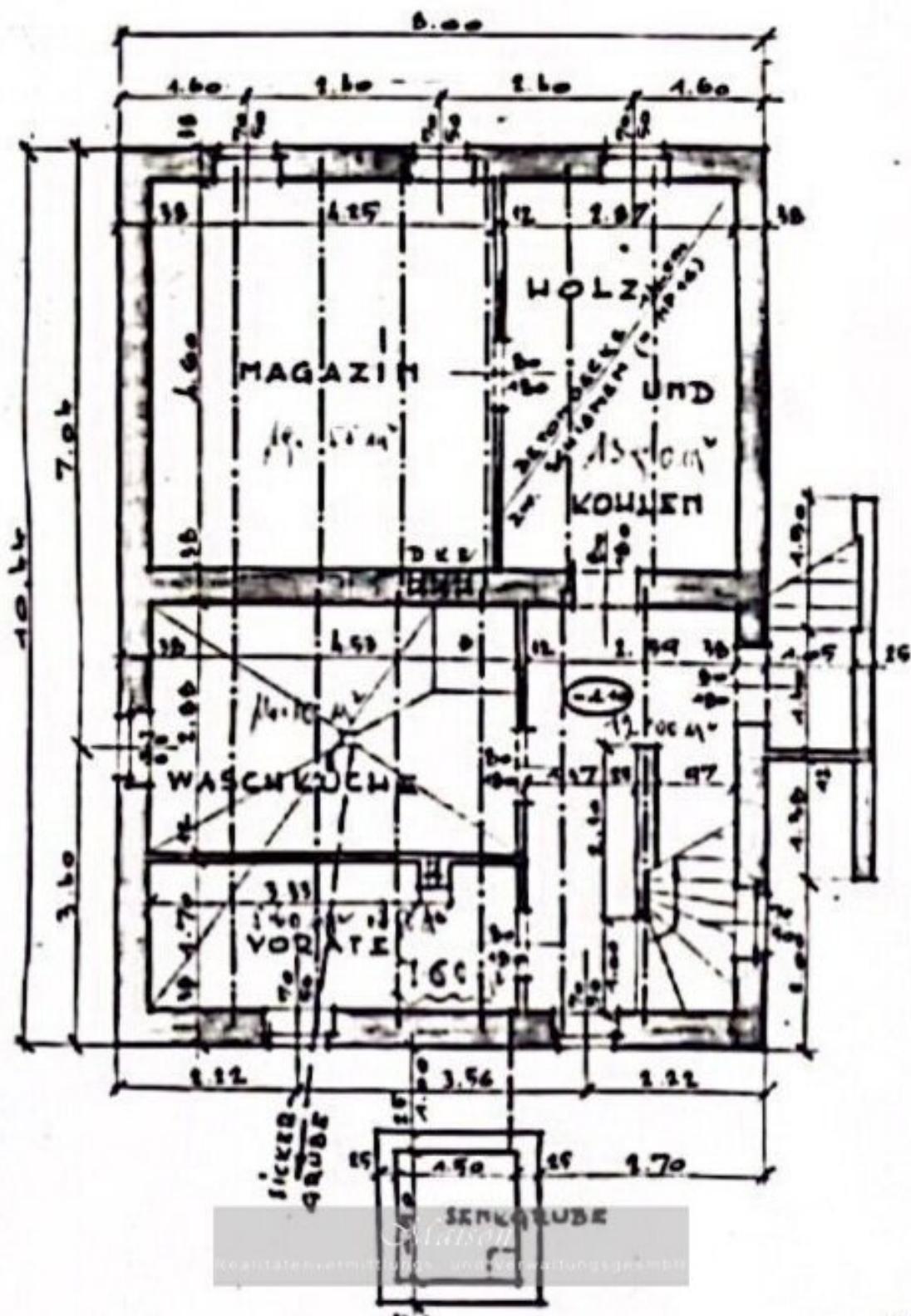
*Karl Wilhelm*

# ERDGESCHÖSS



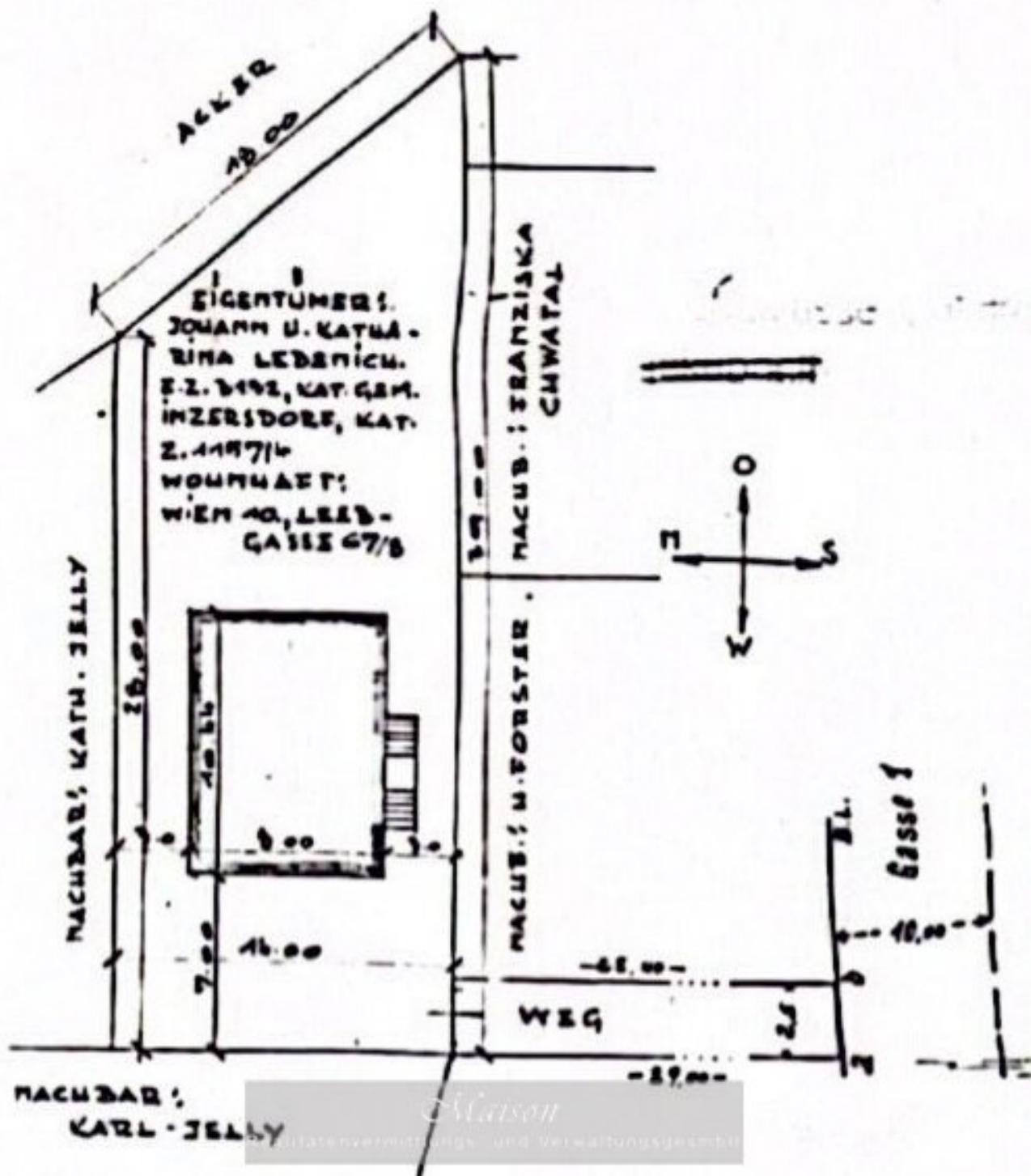
WIESEN IM DEZEMBER 1969

KELLER

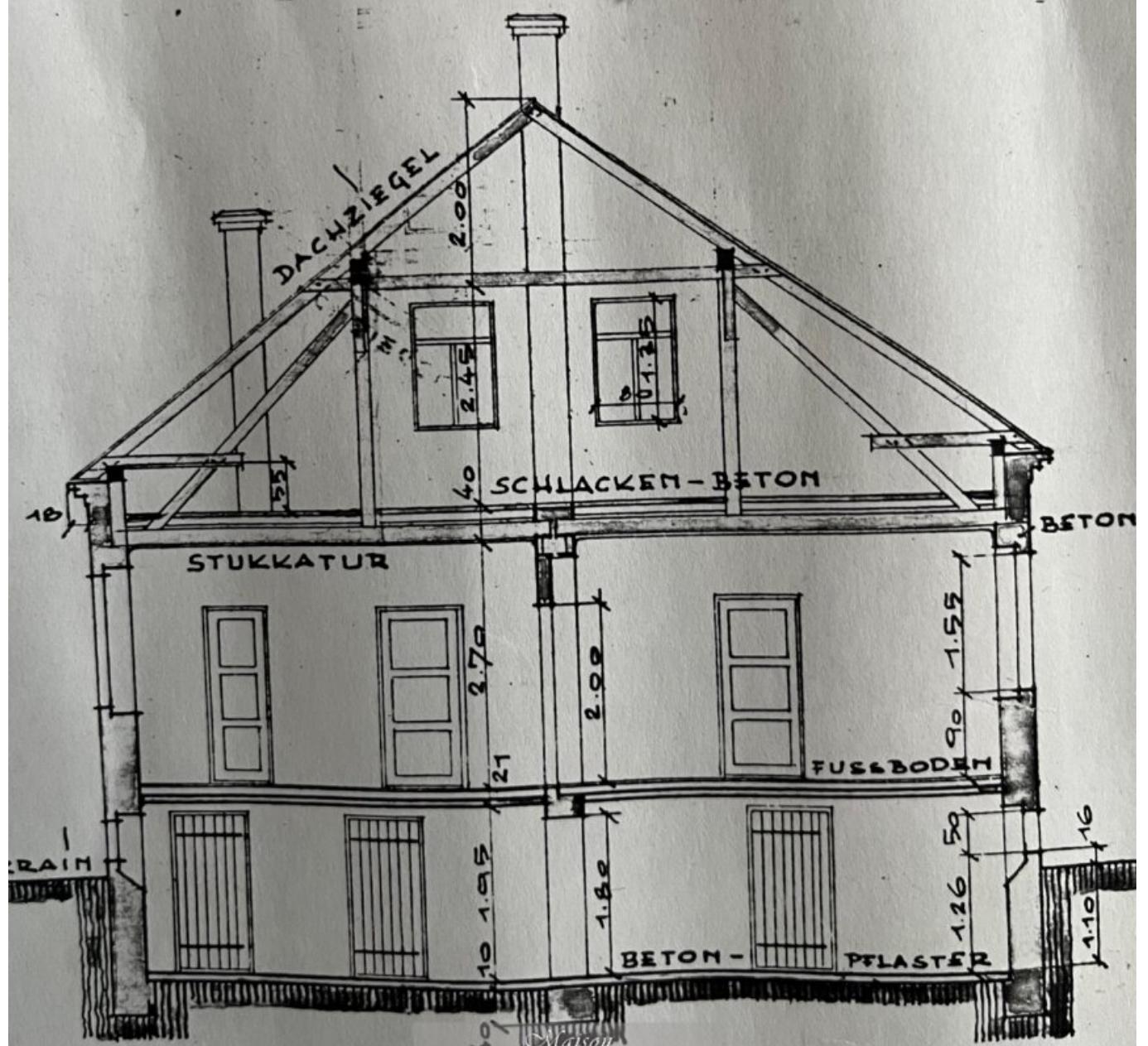


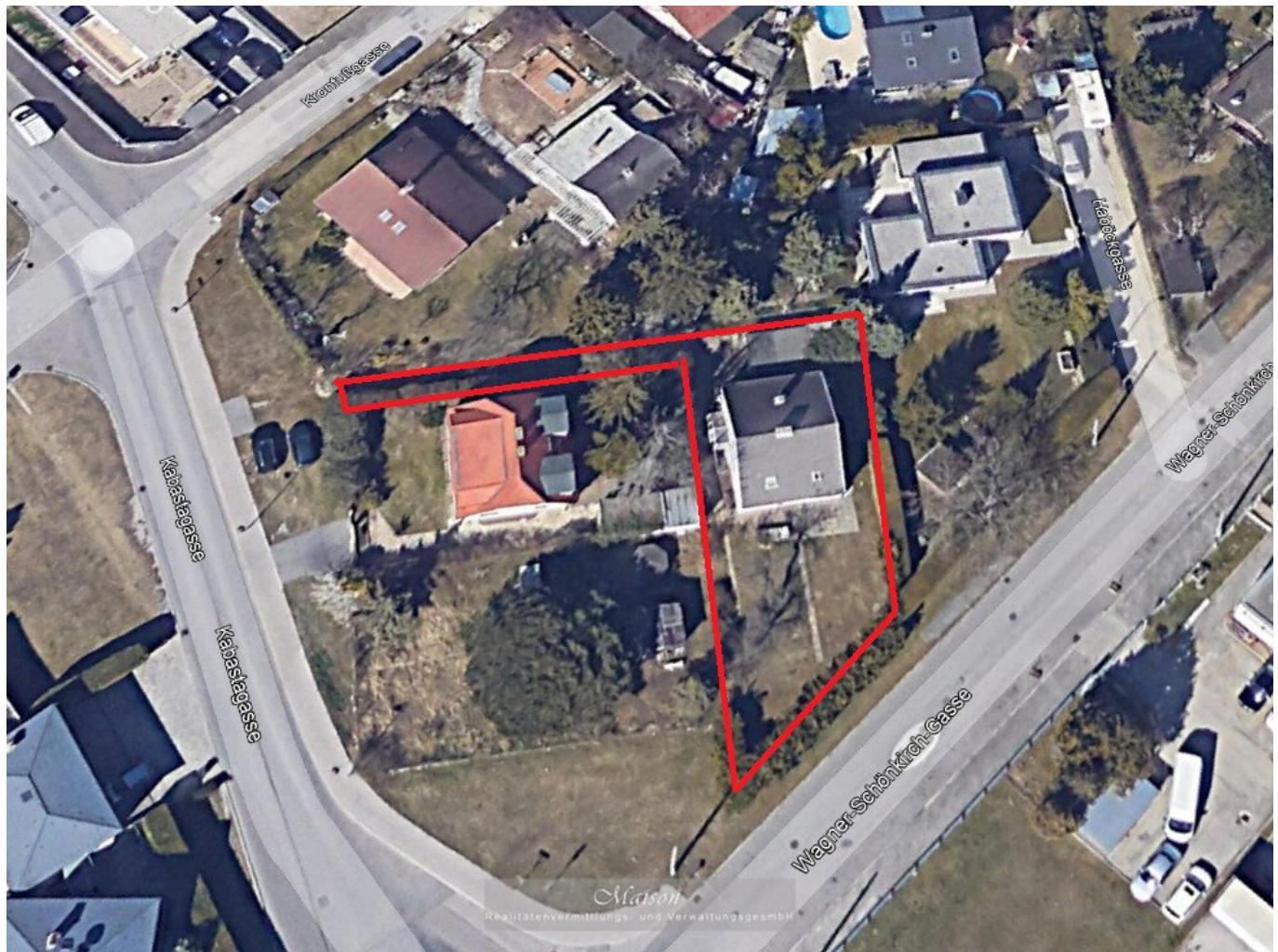
# SITUATION

- 1:360



# SCHNITT







## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus ist seit 2 Jahren nicht mehr bewohnt und präsentiert sich in einen renovierungsbedürftigen Zustand. Die vorhandene Wohnfläche beträgt ca. 95m<sup>2</sup> und gliedert sich in Erdgeschoß, Dachgeschoß und zusätzlich einen ca. 65m<sup>2</sup> großen Vollkeller.

Im Erdgeschoß erreicht man über einen Windfang, das Vorzimmer von welchen alle Räume wie Wohnküche, Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, sowie die Toilette erreichbar sind. Über die Küche erreicht man das Badezimmer mit Wanne und Fenster.

Das Dachgeschoß umfasst eine Küche, ein Zimmer und zwei nicht ausgebaute Dachböden.

im Kellergeschoß befindet sich ein Vorratsraum, der Heizraum, ein Lagerraum und ein Stüberl.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung und/oder zusätzlich mit festen Brennstoffen beheizt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Außenrollläden. Die Böden sind verfliest und mit Parkett ausgelegt. Im leider sehr verwahrloste Garten befindet sich eine Terrasse und ein Garagengebäude.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Fahnengrundstück welches über die Kabastagasse befahrbar ist. Durch die Lage des Grundstückes besteht die Möglichkeit eine Einfahrt von der Wagner-Schönkirch Gasse zu bekommen. Die zur Schaffung der erforderlichen Abtretungen und Einbeziehungen von ca. 8-10m<sup>2</sup> sind im Kaufpreis enthalten.

Durch die Bauklasse W I , 6,5 m , ogk , BB1 (max.150m<sup>2</sup> bebaubar) ergibt sich die Möglichkeit bei einer Neubebauung ein Doppelhaus mit verbauter Grundfläche von 150m<sup>2</sup> mit 2 Etagen und Dachgeschoß und einer Wohnfläche von je ca. 200m<sup>2</sup> zu errichten.

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.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

## **Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG**

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

## **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap