Charmantes, großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial im Dornröschenschlaf und großem Naturgarten in begehrter Lage (!)

Objektnummer: 1016

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1905
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	850,00 m²
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	1.780.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

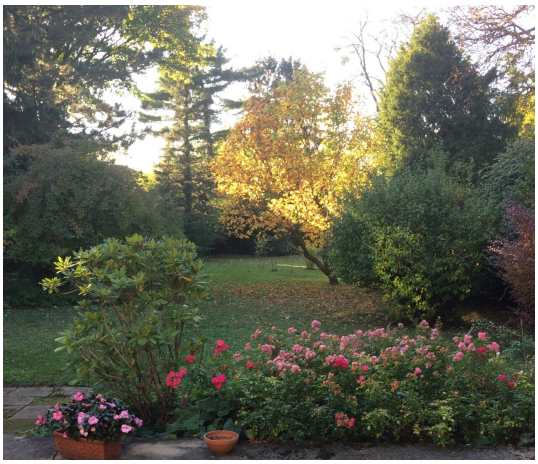
Ihr Ansprechpartner

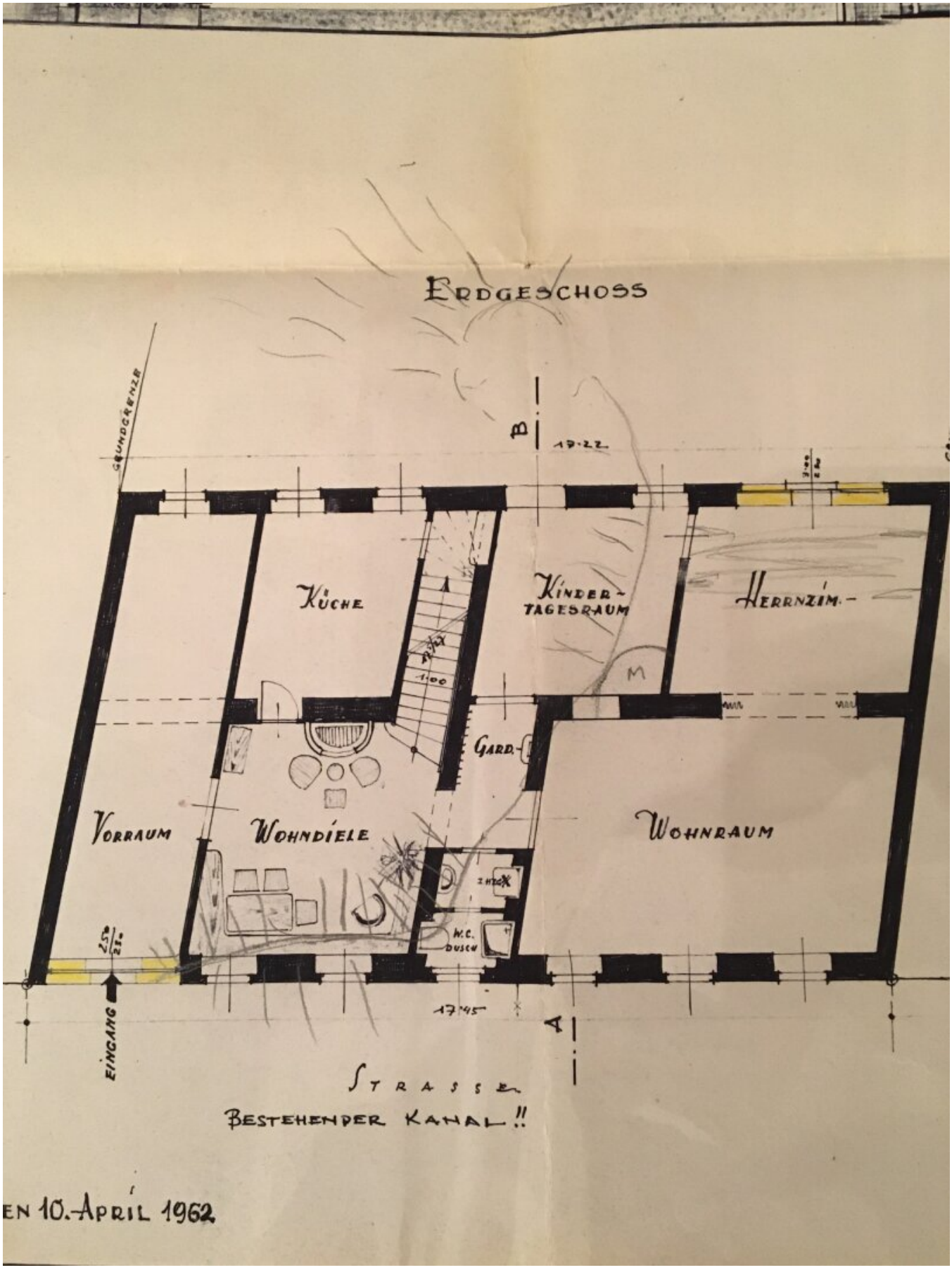
Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

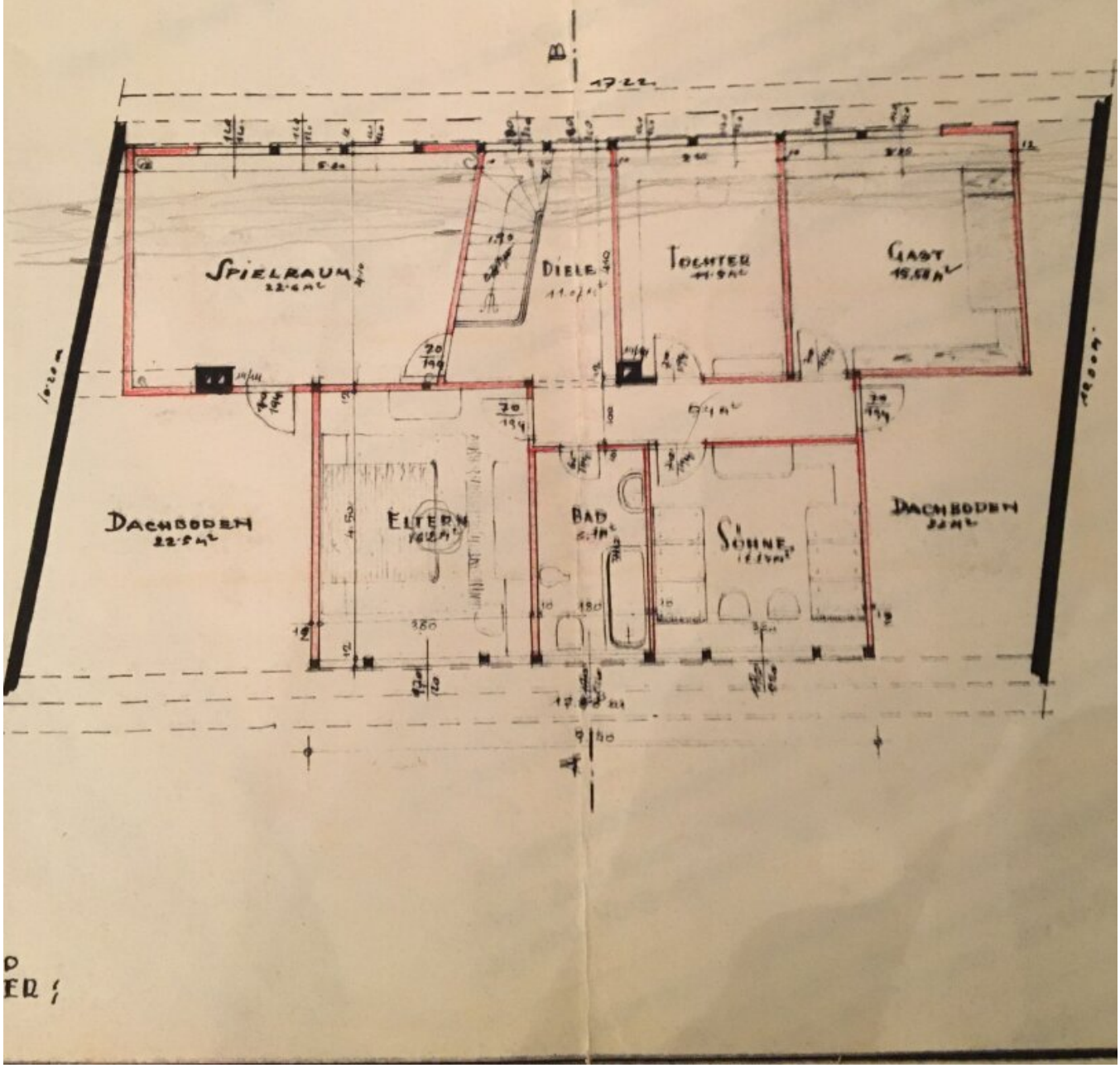
PROVENCE

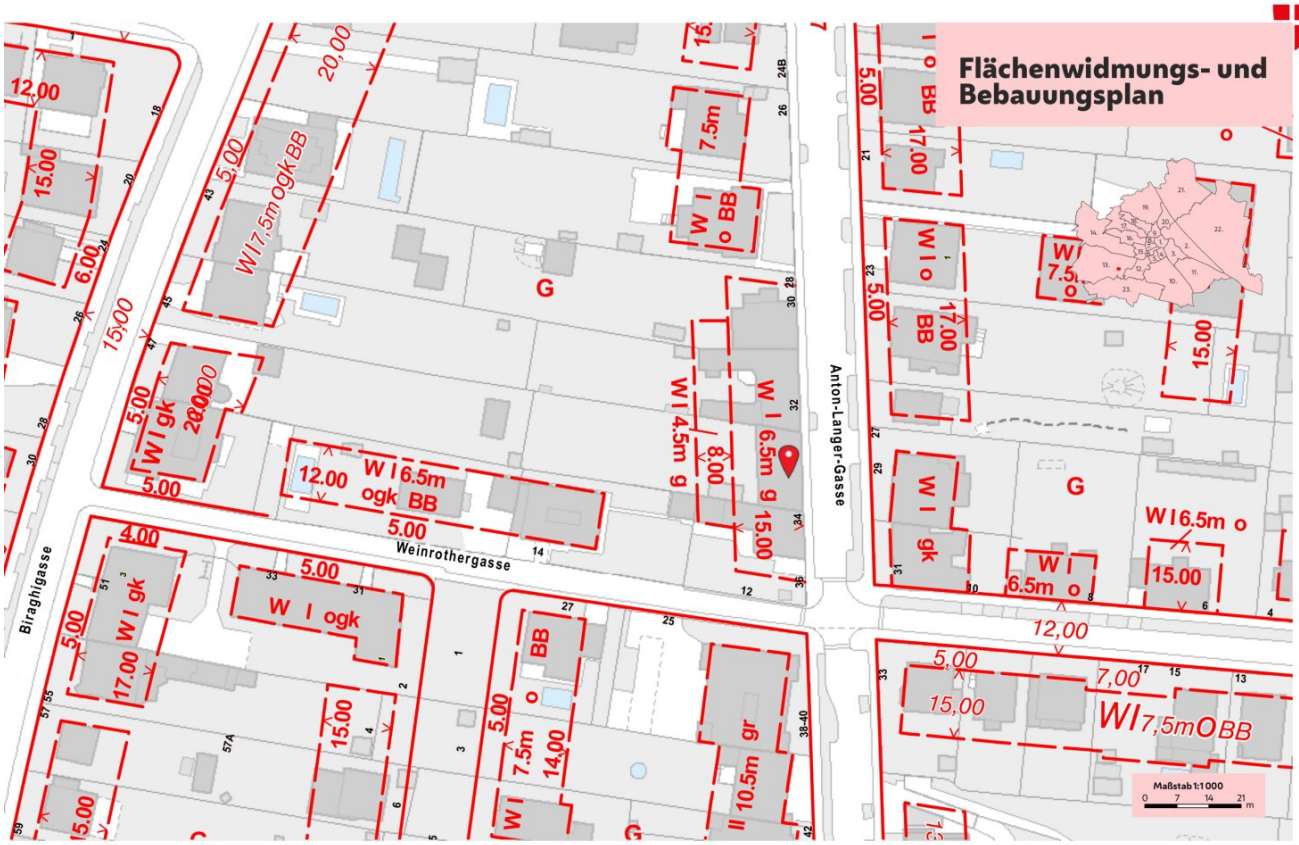




EN 10. APRIL 1962

DACHGESCHOSS
1. STOCK





Stadt Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 08.04.2022 10:20

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

Heute dürfen wir Ihnen ein **besonderes Objekt in begehrter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk** präsentieren. Zum Verkauf gelangt eine **1.043m²** große **Liegenschaft** mit einem **großzügigen Einfamilienhaus** in der **Anton-Langer Gasse**.

Ein besonders **Highlight** der **rechteckigen, ebenen Liegenschaft** ist der nahezu **uneinsichtige, romantische Naturgarten** mit herrlichem **Altbaumbestand**.

Das **gut geschnittene Raumkonzept** mit rund **270m² Wohnnutzfläche** auf zwei Ebenen vermittelt **Großzügigkeit** und bietet **reichlich Entfaltungsmöglichkeiten** durch insgesamt **9 Zimmer**.

Die **Raumhöhe** von **3m** im Erdgeschoss vermittelt eine **angenehme** und **großzügige Atmosphäre**.

Das um **1905** errichtete und **1963** weiter ausgebaute Haus, liegt aktuell im Dornröschenschlaf und kann **mit überschaubarem Investitionsaufwand** in ein **wahres Juwel** verwandelt werden.

2010 fand eine **Teilsanierung** statt. So wurde der S**icherungskasten, einige Elektroleitungen** und die **Heizung** erneuert. Das Haus befindet sich in einem **altersgemäßen, soliden Zustand** und kann individuell umgestaltet werden.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss**
- Vorraum
- Garderobe
- Zimmer mit 2 Fenstern zur Straße mit blickdichten Holzrollos
- Gäste-WC inkl. Handwaschbecken und Dusche
- Wohnsalon mit 3 Fenstern zur Straße mit blickdichten Holzrollos

- Zimmer mit 3-geteilter Terrassentüre in den Garten
- Zimmer mit Fenster und Terrassentüre zum Garten
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Küche mit Fenster und Terrassentüre zum Garten

- **Obergeschoss**
- Galerie
- Zimmer mit Fenster zum Garten
- Zimmer mit Fenster zum Garten
- Zimmer groß mit Fenster zum Garten
- Schrankraum (begehbare Garderobe)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Zimmer mit Fenster zur Straße
- Zimmer mit Fenster zur Straße
- Dachboden

- **Keller**

- 3 offene Kellerräume

Das Haus ist **teilunterkellert**. Der **3-teilige trockene Ziegelkeller** eignet sich hervorragend für die Einlagerung von Wein, Obst oder klassischen Wintergemüse.

Den herrlichen **Naturgarten** erreicht man über eine mehr als **großzügige Terrasse**, welche linkerhand von einem **nostalgischen Gartenschuppen** von rd. **30m²** flankiert wird.

Laut aktuellem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** können neben der großzügigen Terrasse auch weitere Grundanteile zur Schaffung weiterer Wohnnutzfläche herangezogen werden. Ebenso ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Aktuell weist das Grundstück folgende Flächenwidmung auf:

- W I 6,5m g (straßenseitig mit einer Fläche von ca. 260m²)

- W I 4,5m g (gartenseitig, bei einer Trakttiefe von ca. 8m und einer Fläche von ca. 130m²)

Die **1.043m²** große Liegenschaft bietet ausreichend Platz zur Schaffung beispielsweise eines **Pools** oder eines **Schwimmbiotops**.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese als Rarität zu bezeichnende Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Verschaffen Sie sich Ihren eigenen Eindruck und machen Sie Ihr Angebot, bevor Ihnen jemand diese Chance "wegschnappt"!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap