

## **Doppeltes Wohnpotenzial: Zwei Häuser auf einem Grundstück – vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 5768**

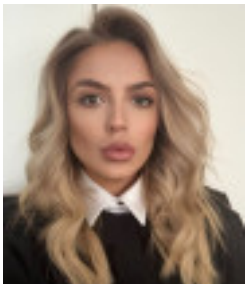
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	253,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	253,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Garten:</b>	452,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 139,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011







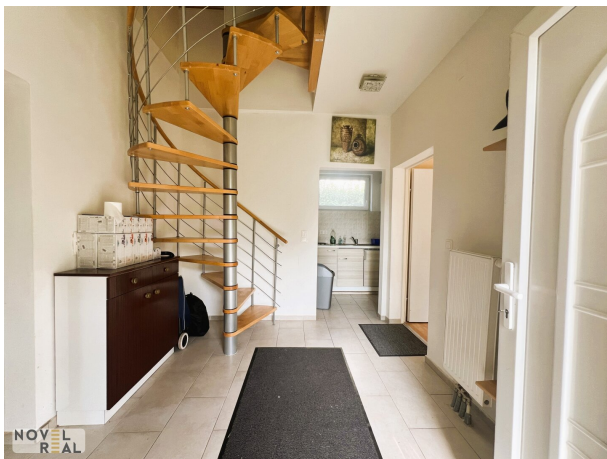
















NOV L  
R AL



NOV L  
R AL

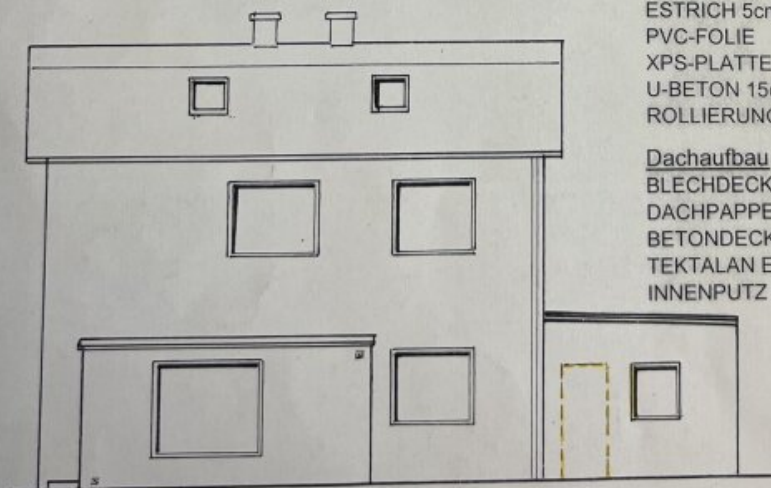
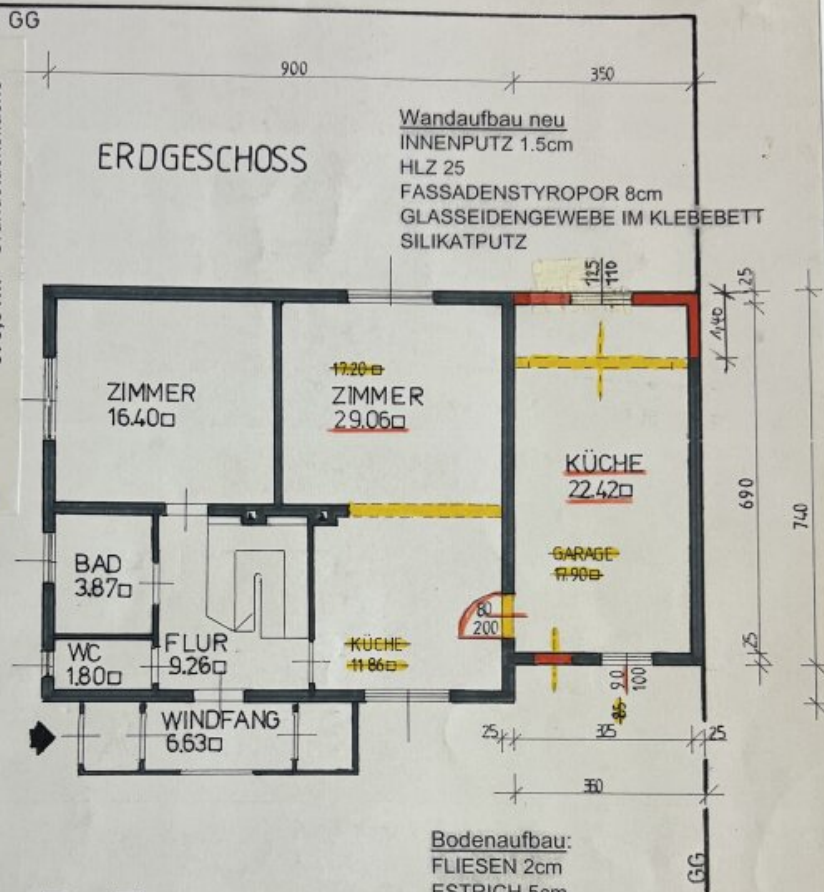


NOV L  
R AL

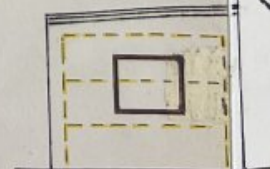
Bestand: 9,25x5,10 Neb.geb.  
 9,00x8,00 Wohnhaus  
 1,47x5,34 Windfang  
 3,50x6,00 Garage bzw. Küche  
 148,01m<sup>2</sup> verbaute Fläche  
 3,50x1,40 Zubau Küche = 4,90m<sup>2</sup>  
 152,91m<sup>2</sup> verbaute Fläche  
 = 22,54% von  
 678,31m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Neu:  
*Arbeitsplan*

## ERDGESCHOSS



ANSICHT OST



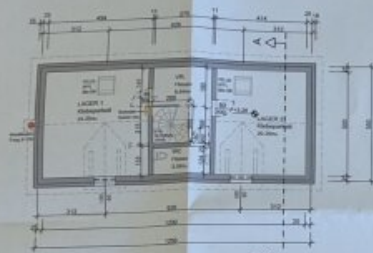
ANSICHT WEST



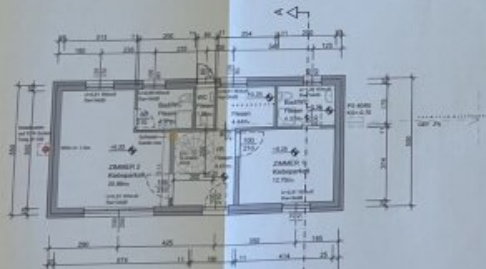




ANSICHT VON OST (NEU) M 1:100



GRUNDRISS DG (NEU)



GRUNDRISS EG (NEU)  
M 1:100

Es wird benötigt, dass diese Angaben mit dem Baupraktischen Sachverständigen abgestimmt, insbesondere Dichte u. Type der Baustoffe!

**D01 Dach**  
0,05-1,17 W/m<sup>2</sup>K  
Dachdeckung  
Lattung  
Konterschattung  
Lattung  
Dachstuhl-Isolierung- und Unterdachstuhl  
Vollholzdachstuhl  
ISOVER WU 125 KGMF015 Spezial für Vollholzdachstuhl  
Folienbahn 20 - silber  
Lattung nach Sparrenabstand  
Cepakontersplatt

**W01 AUSSENWAND**  
A 1  
U=0,164 W/m<sup>2</sup>K

4,7 cm Baustoff-Eisengips  
1,0 cm Auswendig EPS F-Folie  
2,0 cm Putzwerk 1+1 (G20)

**Z001 DECKE ÜBER EG**  
U=0,11 W/m<sup>2</sup>K

Klebeputz  
Farb (Zement)  
FE-Folie  
ISOVER TANGO 35  
Ziegel-Festputz (1+1)  
Isolierung (Kalk-Zement)

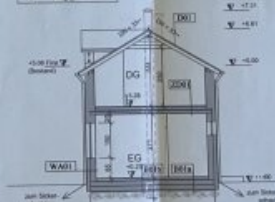
**801a BODEN ÜBER ERDREICH KERAM. BELAG**  
U=0,11 W/m<sup>2</sup>K

3,0 cm Kalksand  
1,0 cm Unterputz  
2,0 cm XPS mit Bodenkontakt  
1,0 cm Abdeckung 3-lagig  
2,0 cm Sandbeton-Decke  
3,0 cm ISOVER TIPS Trennlageplatte TIPS 25/30  
3,0 cm Polystyrol-Folie  
7,0 cm Estrich (Zement)  
2,5 cm Klebeputz  
0,5 cm Keramik-Steine

**801b BODEN ÜBER ERDREICH MIT KLEBERFARB**  
U=0,11 W/m<sup>2</sup>K

3,0 cm Kalksand  
1,0 cm Unterputz  
2,0 cm XPS mit Bodenkontakt  
1,0 cm Abdeckung 3-lagig  
2,0 cm Sandbeton-Decke  
3,0 cm ISOVER TIPS Trennlageplatte TIPS 15/30  
1,0 cm Polystyrol-Folie  
7,0 cm Estrich (Zement)  
2,5 cm Klebeputz  
0,5 cm Kleberputz

Die Regenrinne wird an der Oberfläche zur Versickerung gebracht!



SCHNITT A-A (NEU)  
M 1:100

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Willkommen zu diesem einzigartigen Immobilienangebot! Dieses großzügige Grundstück bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, gleich zwei charmante Häuser in einer ruhigen und idyllischen Lage zu erwerben. Ideal für Familien, Investoren oder als Mehrgenerationenhaus.

## Grundstück:

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Spielbereiche oder sogar eine kleine Terrasse. Die Bäume und Sträucher sorgen für eine angenehme natürliche Atmosphäre und Privatsphäre.

## Haus 1:

- Wohnfläche: ca. 141,62 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 5

## Raumaufteilung:

### EG

29,06 m<sup>2</sup> helles Wohnzimmer zum Wohlfühlen

22,42 m<sup>2</sup> komplett eingerichtete großzügige Küche mit Sitzecke

16,40m<sup>2</sup> freundlich lichtdurchflutetes Schlafzimmer

3,87 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche und Fenster

1,80 m<sup>2</sup> WC

9,26 m<sup>2</sup> Flur in alle Räume begehbar und für Ablagen geeignet

6,63 m<sup>2</sup> Windfang zur energetischen Optimierung

## 1. Stock

20,40 m<sup>2</sup> sehr helles Schlafzimmer mit Blick in den Garten

11,86 m<sup>2</sup>/10,20 m<sup>2</sup> - 2 gleichwertige Zimmer ( zur Verwendung als Schlaf-/Kinder/-Arbeitszimmer)

2,85 m<sup>2</sup> Vorzimmer

3,87 m<sup>2</sup> Dusche mit WC und Fenster

### Ausstattung

Das erste Haus besticht durch seine hellen Räume und die rustikale Ausstattung

Beim betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich begrüßt, der als Windfang dient und den ersten gemütlichen Eindruck vermittelt und gleichzeitig zur energetischen Optimierung beiträgt. Das Erdgeschoß verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer und bietet genügend Platz für ihre Möbel und Dekoration. Der Flur im Eingangsbereich verbindet alle Räume.

Die vollausgestattete Küche inklusive Sitzecke lädt zum reibungslosen Kocherlebnis für die ganze Familie ein.

Die weiteren Zimmer stehen zu Ihrer persönlichen Verwendung zur Verfügung, als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Bad und WC verfügen über Fenster für Ihren Komfort.

Der Garten oder die kleine Terrasse sind der perfekte Ort um im Freien zu entspannen. Mit reichlich Platz als Spielbereich für Ihre Kinder oder für Ihre Gartenparty. Insgesamt bietet das Haus alle Annehmlichkeiten zum Wohlfühlen und um sich angekommen zu fühlen.

### Haus 2:

- Wohnfläche: ca. 111,6 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 4

- Ausstattung: Das zweite Haus bietet ebenfalls eine komfortable Wohnatmosphäre mit

idyllischen Garten. Es eignet sich perfekt als Gästehaus oder für die Vermietung.

EG

20,96 m2 gemütliches Wohnzimmer

12,70 m2 gemütliche komplett eingerichtete Küche

4,37m2 Bad, WC mit Fenster

1,56 m2 WC für Gäste

8,47 m2 praktischer Vorraum

1.Stock

29,25 m2 Zimmer verwendbar als Schlafzimmer/Kinder oder Arbeitszimmer

24,25 m2 großes Zimmer für vielfältige individuelle Nutzung möglich

6,64 m2 Vorraum

3,59 m2 Bad/WC

Besonderheiten:

- Beide Häuser sind in einem gepflegten Zustand und können sofort bezogen werden.
- Die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung.
- Ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün und einer freundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Stadt

Fazit:

Dieses Grundstück mit zwei Häusern bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Familienresidenz, Investitionsobjekt oder als Rückzugsort – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap