Doppeltes Wohnpotenzial: Zwei Häuser auf einem Grundstück – vielseitig nutzbar



Objektnummer: 5768

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

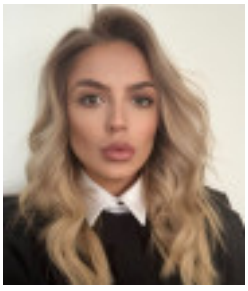
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	253,22 m²
Nutzfläche:	253,22 m²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	5
Garten:	452,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 139,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

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


























Carefree
Plus Large















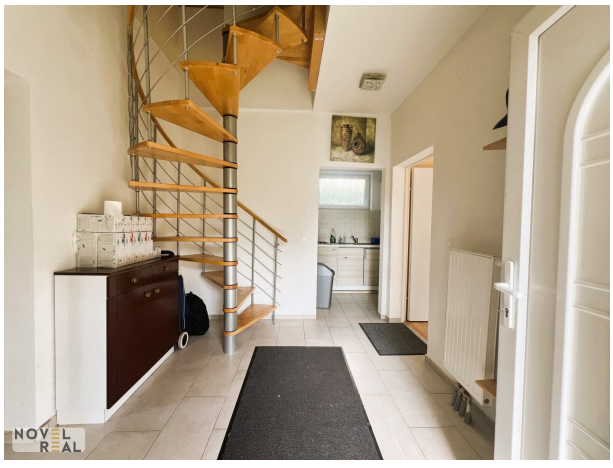



Schön ist,
sich kleine
Wünsche
zu erfüllen.























Bestand: 9,25x5,10 Neb.geb.
9,00x8,00 Wohnhaus
1,47x5,34 Windfang
3,50x6,00 Garage bzw. Küche
148,01m² verbaute Fläche
3,50x1,40 Zubau Küche = 4,90m²
152,91m² verbaute Fläche
= 22,54% von
678,31m² Grundstücksfläche

Neu:

GG

ERDGESCHOSS

900 350

ZIMMER 16.40□

~~17.20□~~ ZIMMER 29.06□

KÜCHE 22.42□

~~GARAGE 17.90□~~

BAD 3.87□

WC 1.80□

FLUR 9.26□

~~KÜCHE 11.86□~~

WINDFANG 6.63□

80 200

90 100

125 110

140 125 690 740

25 35 25

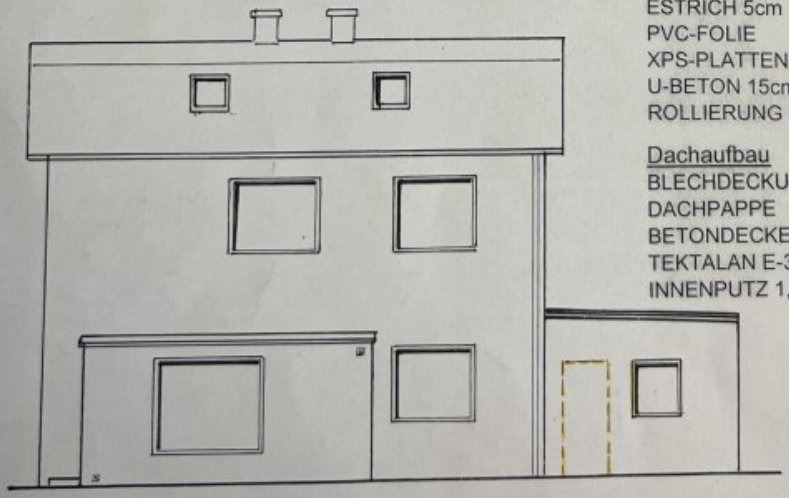
350

GG

Wandaufbau neu
INNENPUTZ 1.5cm
HLZ 25
FASSADENSTYROPOR 8cm
GLASSEIDENGEWEBE IM KLEBEBETT
SILIKATPUTZ

Bodenaufbau:
FLIESEN 2cm
ESTRICH 5cm
PVC-FOLIE
XPS-PLATTEN 10cm
U-BETON 15cm
ROLLIERUNG 15cm

Dachaufbau
BLECHDECKUNG
DACHPAPPE
BETONDECKE 20cm
TEKTALAN E-31 10cm
INNENPUTZ 1,5cm



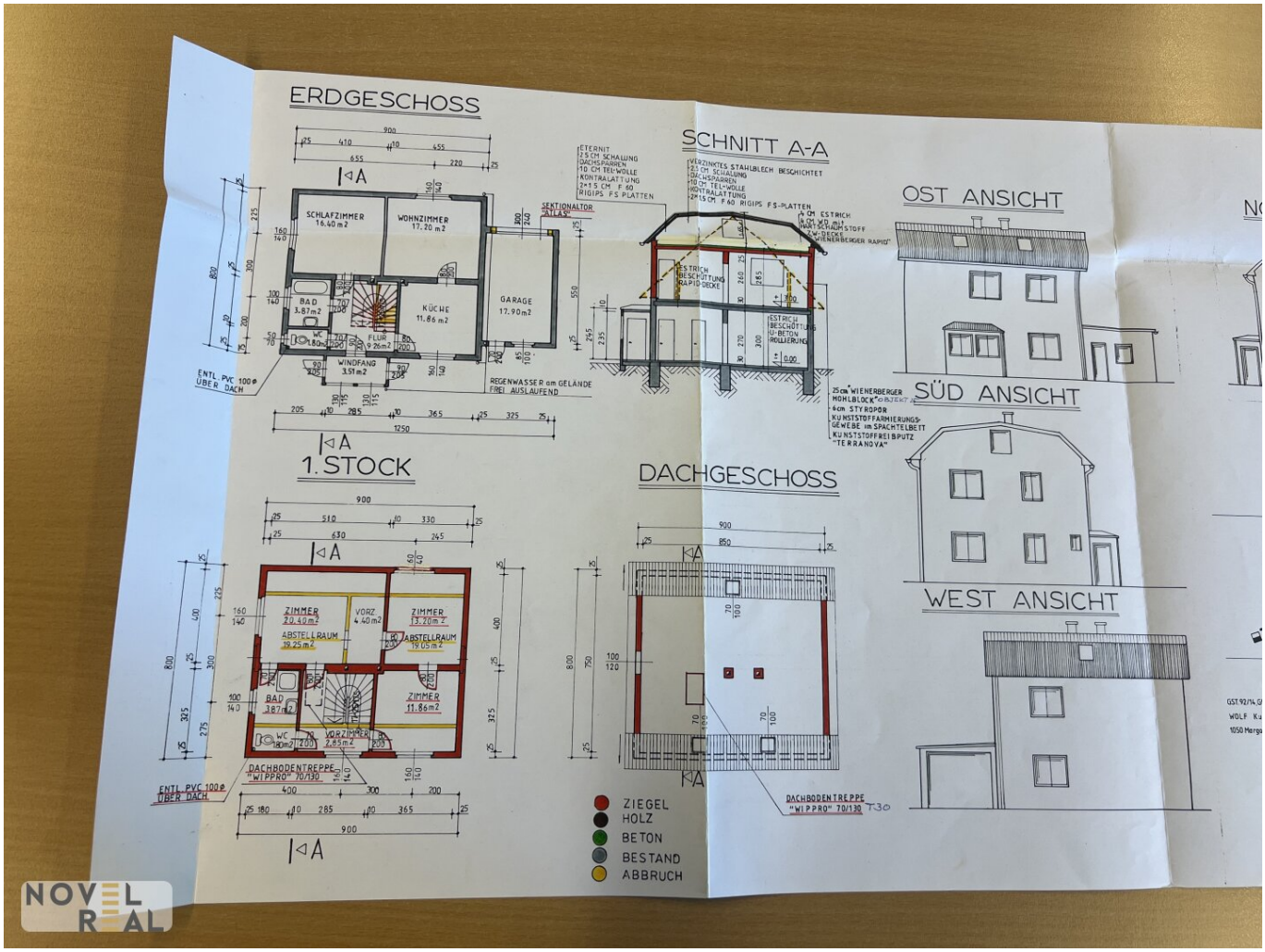
ANSICHT OST

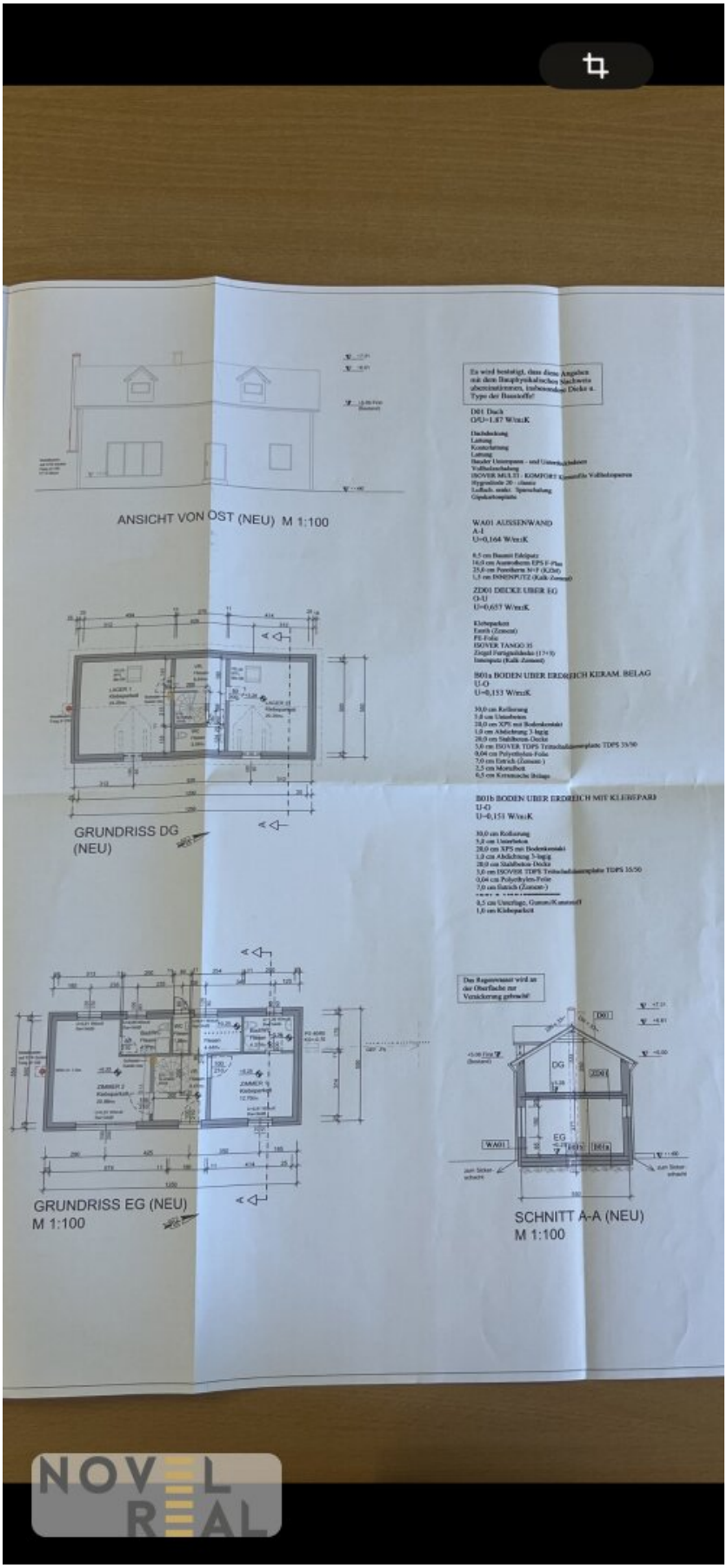


ANSICHT WEST

MAGISTRATSAB WIE

NOVEL REAL


ERDGESCHOSS
SCHLAFZIMMER 16.40 m2
WOHNZIMMER 17.20 m2
BAD 3.87 m2
KÜCHE 11.86 m2
GARAGE 17.90 m2
FLUR 9.26 m2
WINDFANG 3.51 m2
ENTL. PVC 100 ø ÜBER DACH
REGENWASSER am GELÄNDE FREI AUSLAUFEND
SEKTIONALTOR "ATLAS"
1. STOCK
ZIMMER 20.40 m2
VORZ. 4.40 m2
ZIMMER 13.20 m2
ABSTELLRAUM 19.25 m2
ABSTELLRAUM 19.05 m2
BAD 3.87 m2
ZIMMER 11.86 m2
WC 1.80 m2
VORZIMMER 2.85 m2
DACHBODENTREPPE "WIPPRO" 70/130
ENTL. PVC 100 ø ÜBER DACH
DACHGESCHOSS
DACHBODENTREPPE "WIPPRO" 70/130 T30
SCHNITT A-A
ESTRICH BESCHÜTTUNG RAPID DECKE
ESTRICH BESCHÜTTUNG U-BETON ROLLIERUNG
OST ANSICHT
SÜD ANSICHT
25cm WIENERBERGER MOHLBLOCK
6cm STYROPOR
KUNSTSTOFFARMIERUNGSGEWEBE im SPACHTELBETT
KUNSTSTOFFREIBPUTZ "TERRANOVA"
WEST ANSICHT
ZIEGEL
HOLZ
BETON
BESTAND
ABBRUCH


ANSICHT VON OST (NEU) M 1:100
GRUNDRISS DG (NEU)
GRUNDRISS EG (NEU) M 1:100
SCHNITT A-A (NEU) M 1:100
NOVEL REAL

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 Terr asse. Die Bäume und Sträucher sorgen für eine angenehme natürliche Atmosphäre und Privatsphäre.

Haus 1:

- Wohnfläche: ca. 141,62 m²

- Zimmer: 5

Raumaufteilung:

EG

29,06 m2 helles Wohnzimmer zum Wohlfühlen

22,42 m2 komplett eingerichtete großzügige Küche mit Sitzecke

16,40m2 freundlich lichtdurchflutetes Schlafzimmer

3,87 m2 Bad mit Dusche und Fenster

1,80 m2 WC

9,26 m2 Flur in alle Räume begehbar und für Ablagen geeignet

6,63 m2 Windfang zur energetischen Optimierung

1. Stock

20,40 m2 sehr helles Schlafzimmer mit Blick in den Garten

11,86 m2/10,20 m2 - 2 gleichwertige ZImmer (zur Verwendung als Schlaf-/Kinder/-Arbeitszimmer)

2,85 m2 Vorzimmer

3,87 m2 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 einen einladenden Eingangsbereich begrüßt, der als Windfang dient und den ersten gemütlichen Eindruck vermittelt und gleichzeitig zur energetischen Optimierung beitragt.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 läd 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 m²

- 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 N utzung. Ob als Familienresidenz, Investitionsobjekt oder als Rückzugsort – hier sind Ihrer Fant asie 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 alleinig 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 <4.000m

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