

**Ein Garten zum Verlieben. Ein Haus zum Verändern. Ein  
Platz für Ihre Zukunft!**



**Objektnummer: 7939/2300161255**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	237.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

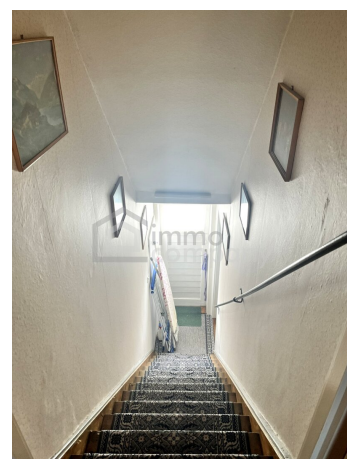
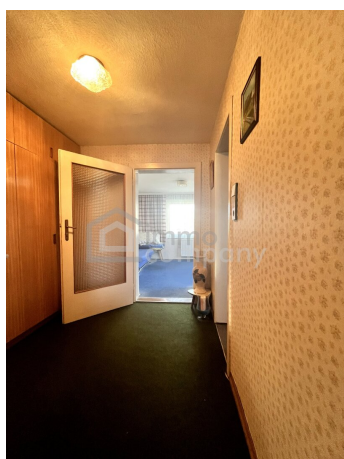
H +43 664 8410792

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





















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**ES HANDELT SICH UM EINEN BAURECHTSGRUND:** Das Grundstück gehört der Gemeinde Wien, aktuell liegt der Baurechtszins bei € 1.014,99 pro Jahr und der Baurechtsvertrag läuft noch bis 2051.

**Haus der vielen Möglichkeiten: Renovieren Sie das bestehende Haus! Erweitern Sie das bestehende Haus! Bauen Sie am Baurechtsgrundstück mit 1.200m<sup>2</sup> Ihr neues Haus!**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Es eröffnet sich Ihnen hier die Chance, in eine attraktive Immobilie zu investieren, die Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Das Haus ist renovierungsbedürftig, was bedeutet, dass Sie die Möglichkeit haben, Ihren eigenen Stil und Ihre individuellen Wünsche in jedes Detail einzubringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume mit neuem Leben füllen und eine persönliche Wohlfühloase schaffen!

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem **Baurechtsgrund** und bietet Ihnen die Möglichkeit selbst und nach eigenen Wünschen Ihr neues zu Hause zu gestalten. Das Haus wurde in mehreren Etappen gebaut. Der erste Teil war ein klassisches Holzhaus aus den vermutlich 30er Jahren, welches ca. 1970 mit einem Ziegelzubau erweitert und vergrößert wurde. Es besteht auf jeden Fall Renovierungsbedarf. Entscheiden Sie selbst, was Sie alles verbessern und modernisieren möchten.

Das Einfamilienhaus bietet Ihnen insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen genügend Platz für Familie und Freunde bieten. Ob ein gemütliches Wohnzimmer, ein helles Arbeitszimmer oder ein Kinderzimmer – hier ist alles möglich! Der Blick ins Grüne sorgt für eine entspannende Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress schnell vergessen. Zusätzlich erwartet Sie noch ein Vorzimmer klassisch in Holz, ein Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC. Im Obergeschoß befinden sich zwei Zimmer, ein kleiner Raum, sowie der Dachboden. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die Terrasse mit schönen Blick in den Garten mit dem Nebengebäude und dem Geräteschuppen.

Der Garten bietet Ihnen mit schönen Bäumen schattige Plätze und ausreichend Wiese für Pool, Kinderspielplatz, Grillplatz und vieles mehr. Es gibt einen Brunnen. Die Fenster sind teilweise noch Holz, zum Teil schon Kunststoff, ein Windfang schützt den Eingangsbereich. Ein Autoabstellplatz bietet Platz zum Parken.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit Bus, U-Bahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und gelangen schnell zu den verschiedenen Anziehungspunkten der Stadt.

Die Umgebung bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität: In der Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen



Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf! Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort, um Ihr neues Kapitel in Wien zu beginnen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Angebot!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m



Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap