

Einfamilienhaus mit 698 m² Grundstücksfläche beim oberen Mühlwasser im Bieterverfahren!



Objektnummer: 960/71160

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 169,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26346
H +43 664 8388581



Mitglied des
immobilienring.at







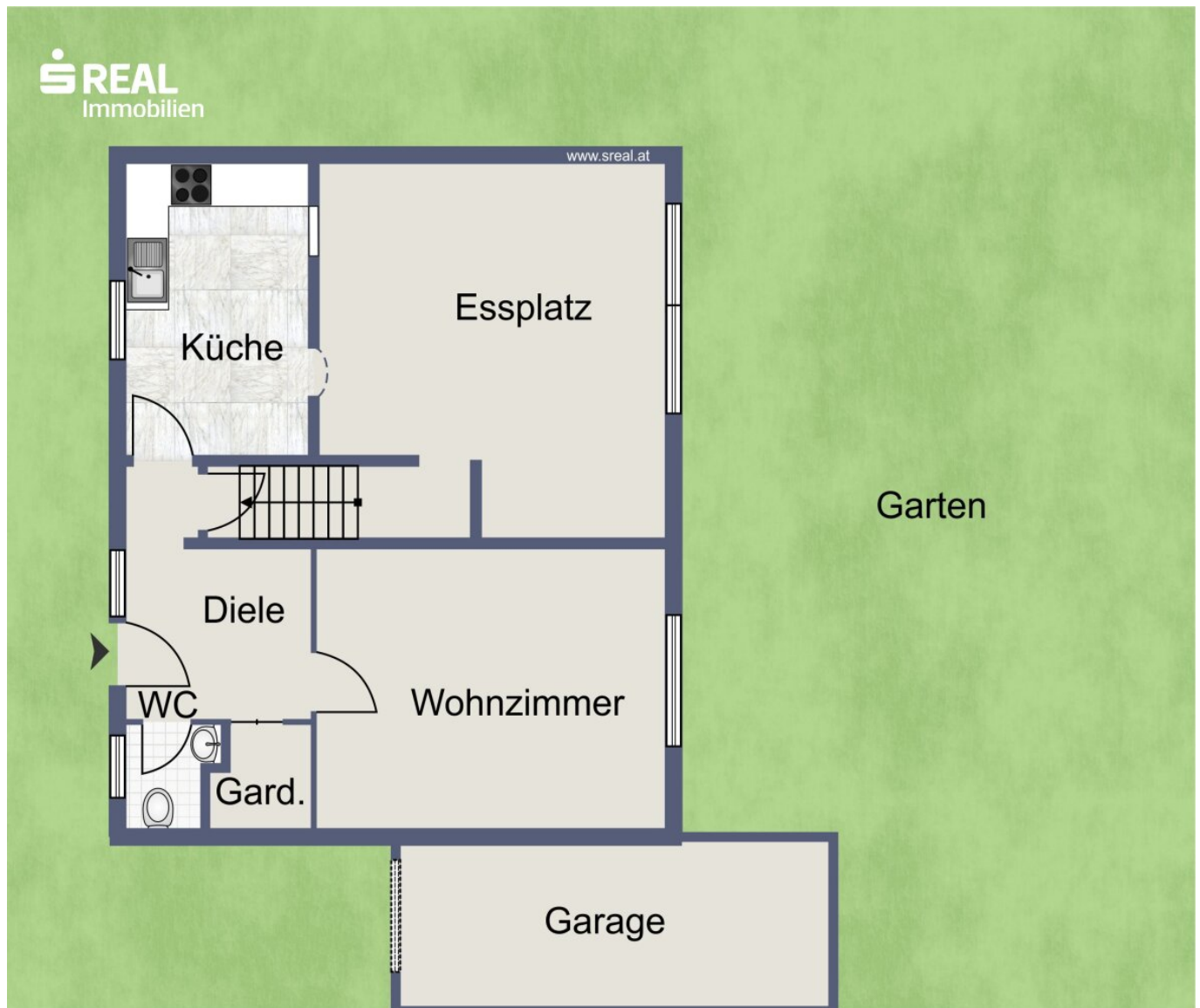




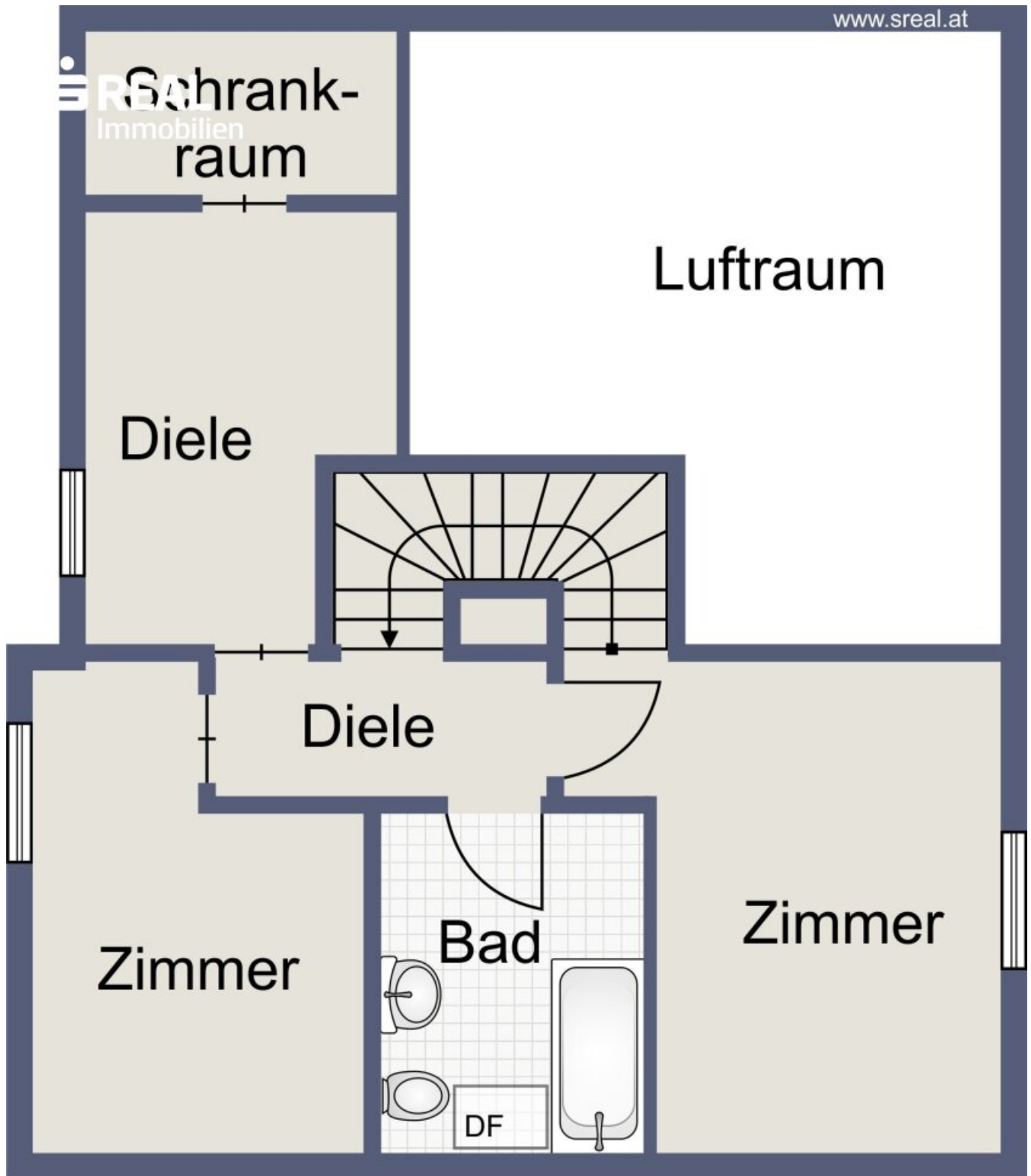




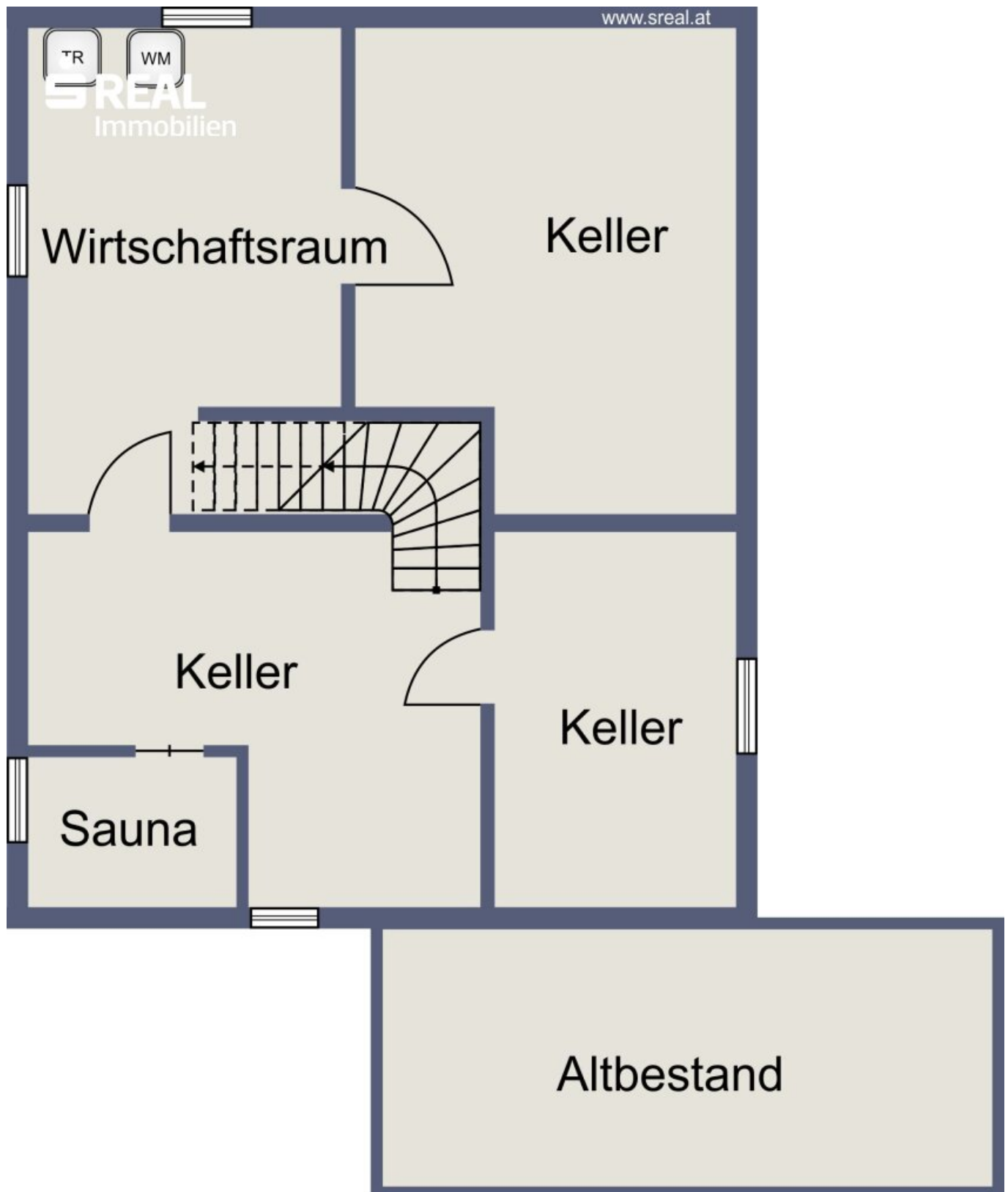




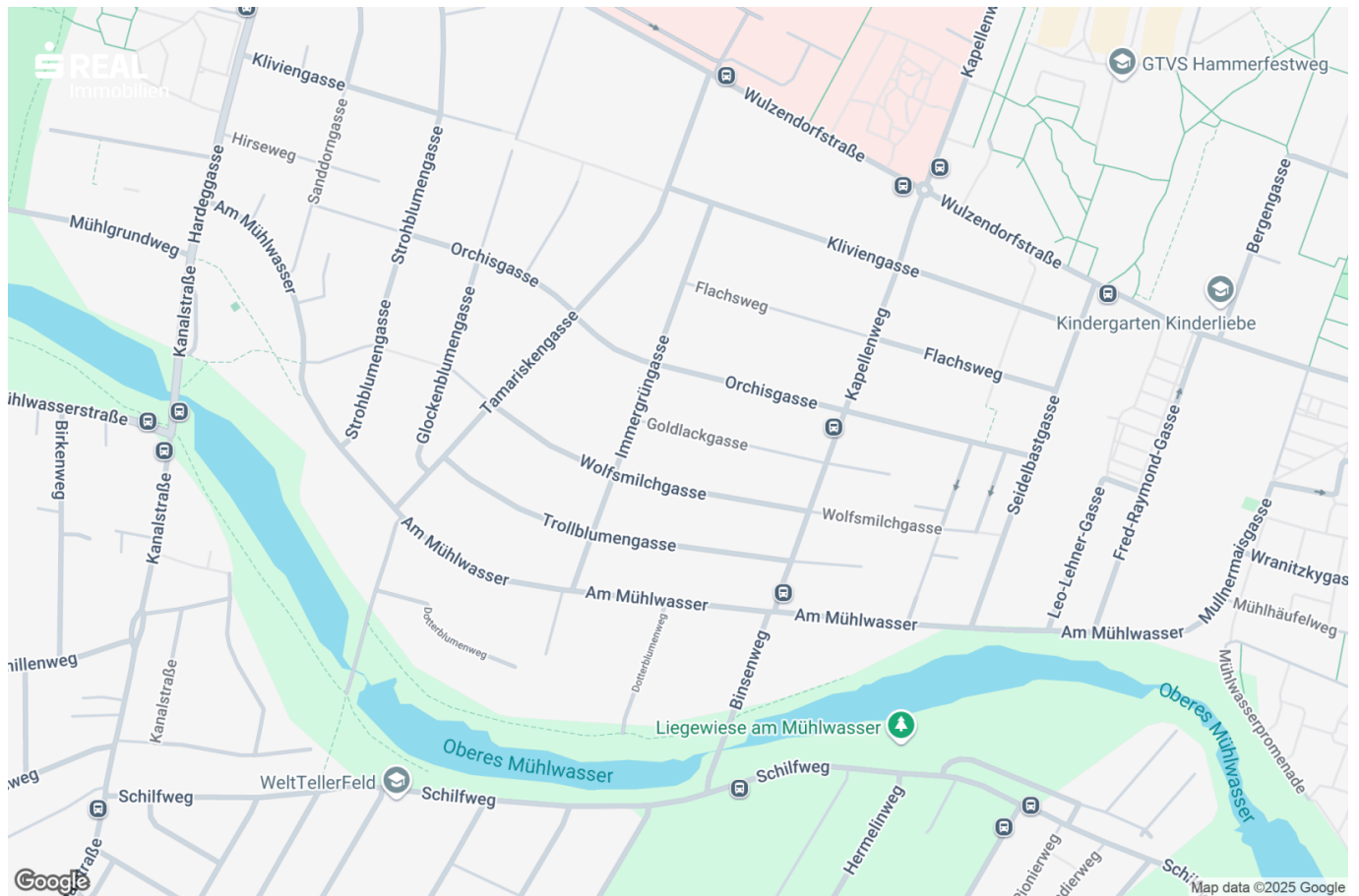
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

B) Die Beschreibung der Immobilie

In ruhiger Siedlungslage, in einer der gefragtesten Gegenden von 1220 Wien, nahe dem oberen Mühlwasser, bietet sich hier eine tolle Gelegenheit, sich zukünftig seinen Wohntraum zu verwirklichen.

Auf dem ca. **698 m² großen Grundstück** ist lt. online Flächenwidmung ein Neubau BK1, 6,5 Meter ogk mit **200m²** verbaubarer Fläche erlaubt. Ein Investment mit Weitsicht!

Das gegenständliche Haus BJ ca.1989 befindet sich in altersbedingten abgewohnten Zustand, kann aber mit etwas Renovierungs - Sanierungsaufwand durch aus noch längere Zeit Freude bereiten.

Sehr hell und offen gestaltet stehen Ihnen ca.113 m² Wohnfläche im EG und OG zu Verfügung. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert. Das Highlight ist der eindrucksvolle Kachelofen im unteren Wohnbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Im EG finden sich neben der Einbauküche ein offenes Esszimmer verlaufend in den Wohnbereich sowie Eingangsbereich mit separaten WC und Garderobe.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer ca. 13,8 m² und 11 m² groß, ein Badezimmer mit Badewanne sowie Stauraum in einer Diele und ein kleines Dachbodenzimmer.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und ausgestattet mit einer Sauna + Dusche, zwei weiteren Zimmern, einem Technikraum sowie einem Altbestandskeller. (Trockenlegung erforderlich)

Eine ca. 23 m² große, praktische Garage befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück – ausreichend Platz für ein KFZ und Gartengerätschaften.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Zwischen der Alten Donau und der Lobau umgeben von einem herrlichen Naturparadies. Hier gibt es nicht nur schöne Wege zum Spaziergehen und Wandern, sondern auch zahlreiche, äußerst idyllische Naturbadeplätze.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109403?accessKey=676d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** können wir Ihnen die **Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner** in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten.

- **Angebotsfrist : 21.01 - 22.01.2026**
- **Mindestgebot : EUR 780.000.-**
- **Sofortkauf : EUR 850.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist** anzunehmen!

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m



Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.