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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,10 kWh / m² * 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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

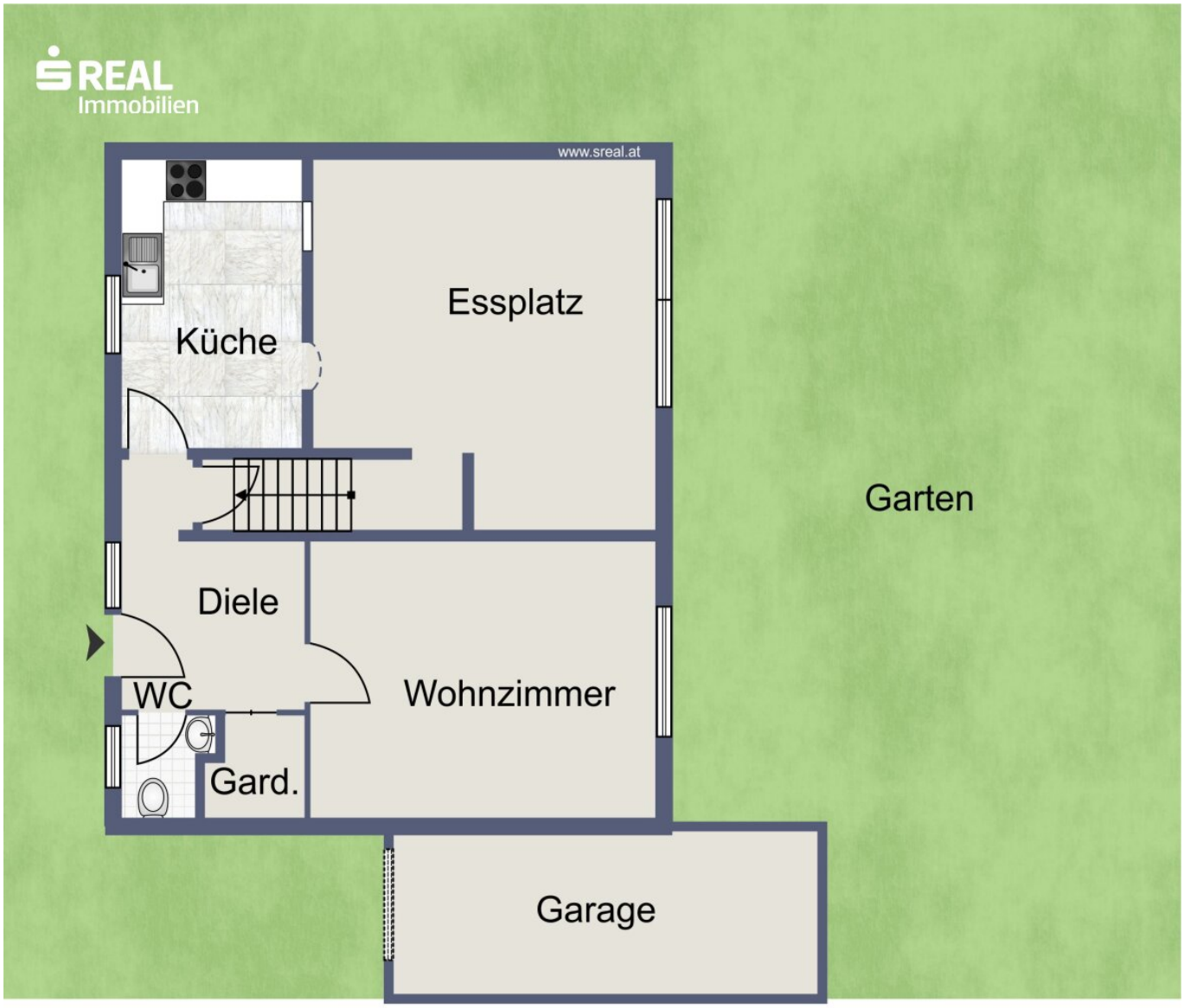
REAL
Immobilien
KLAFS

REAL
Immobilien

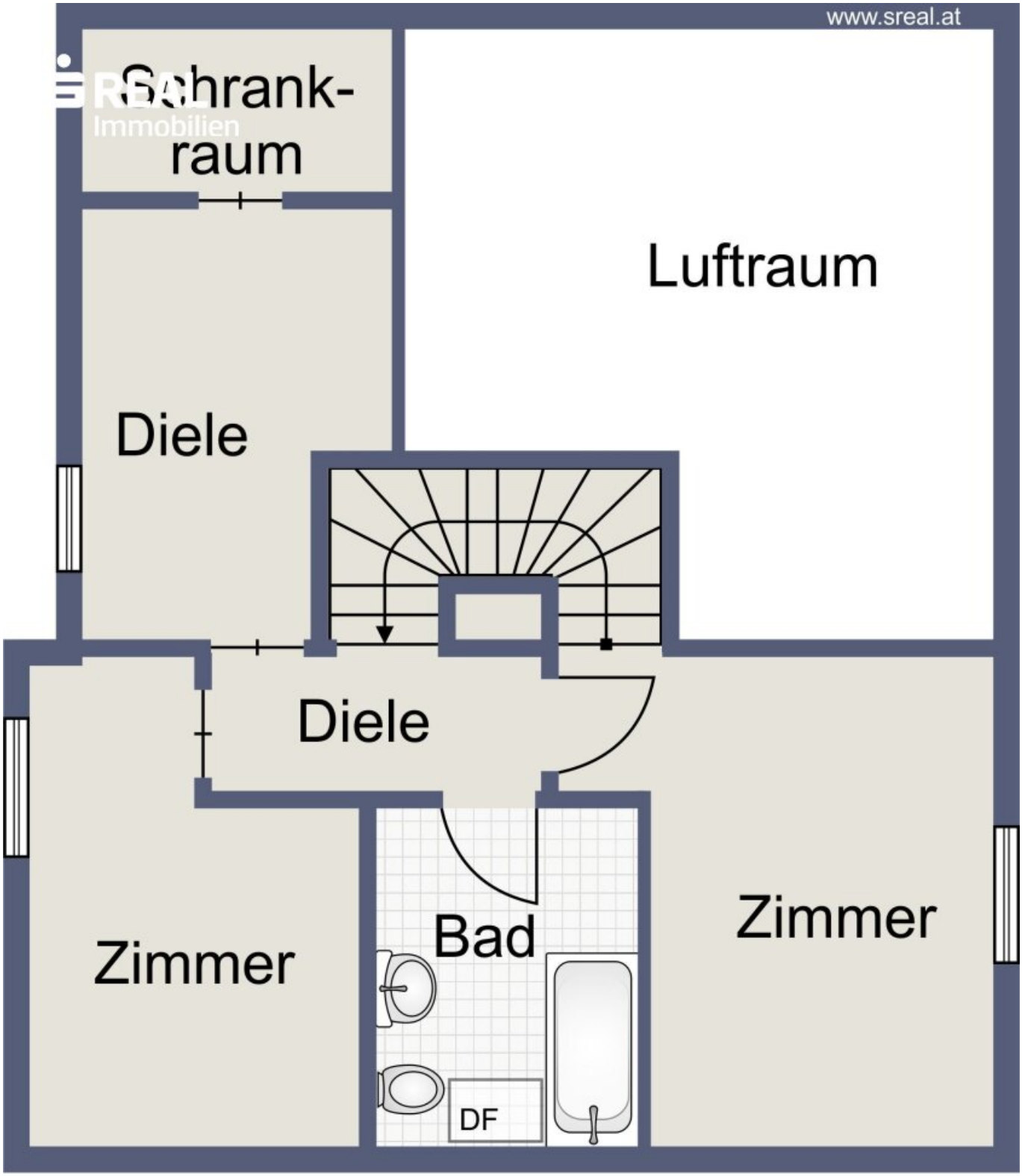
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

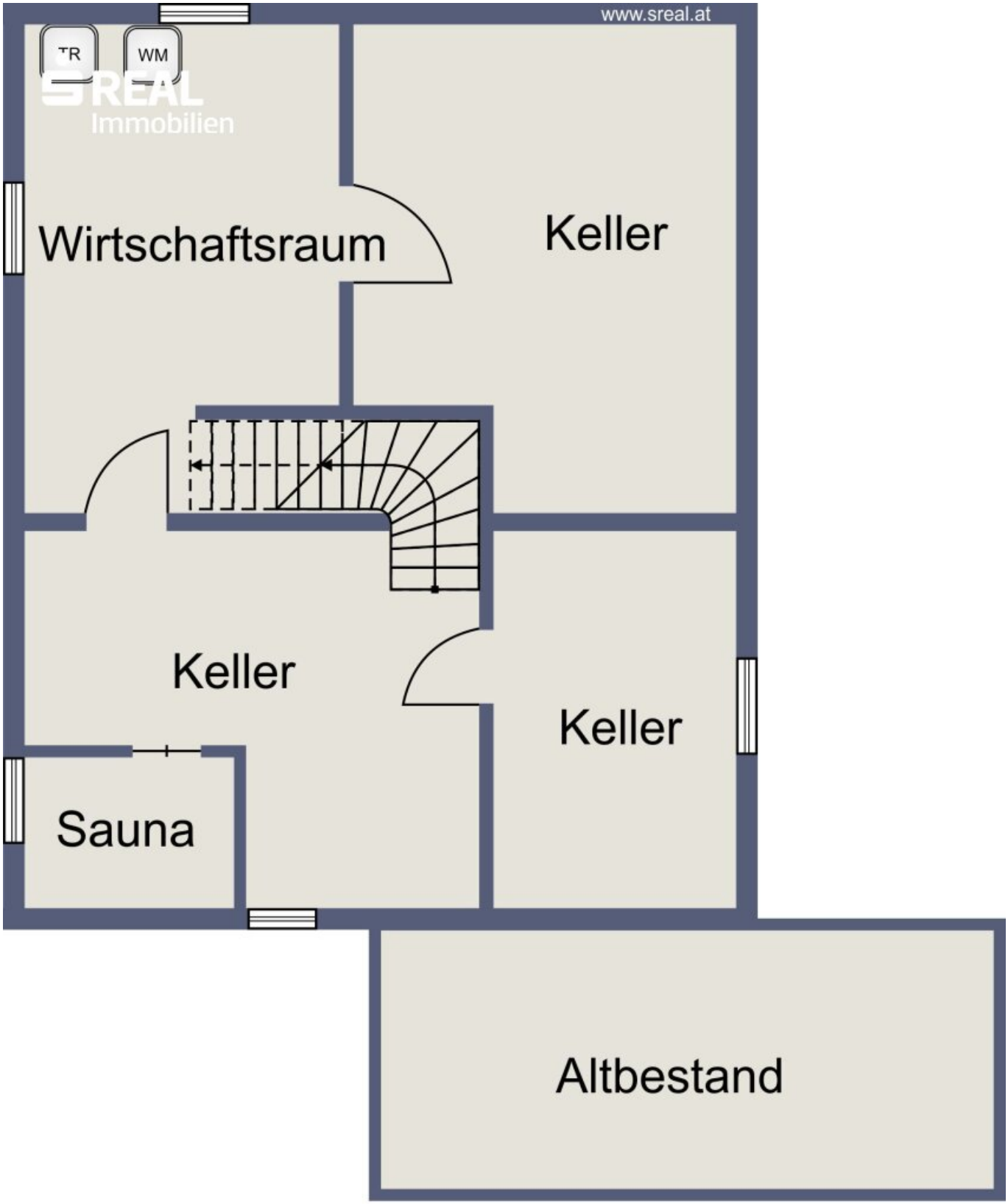
REAL
Immobilien



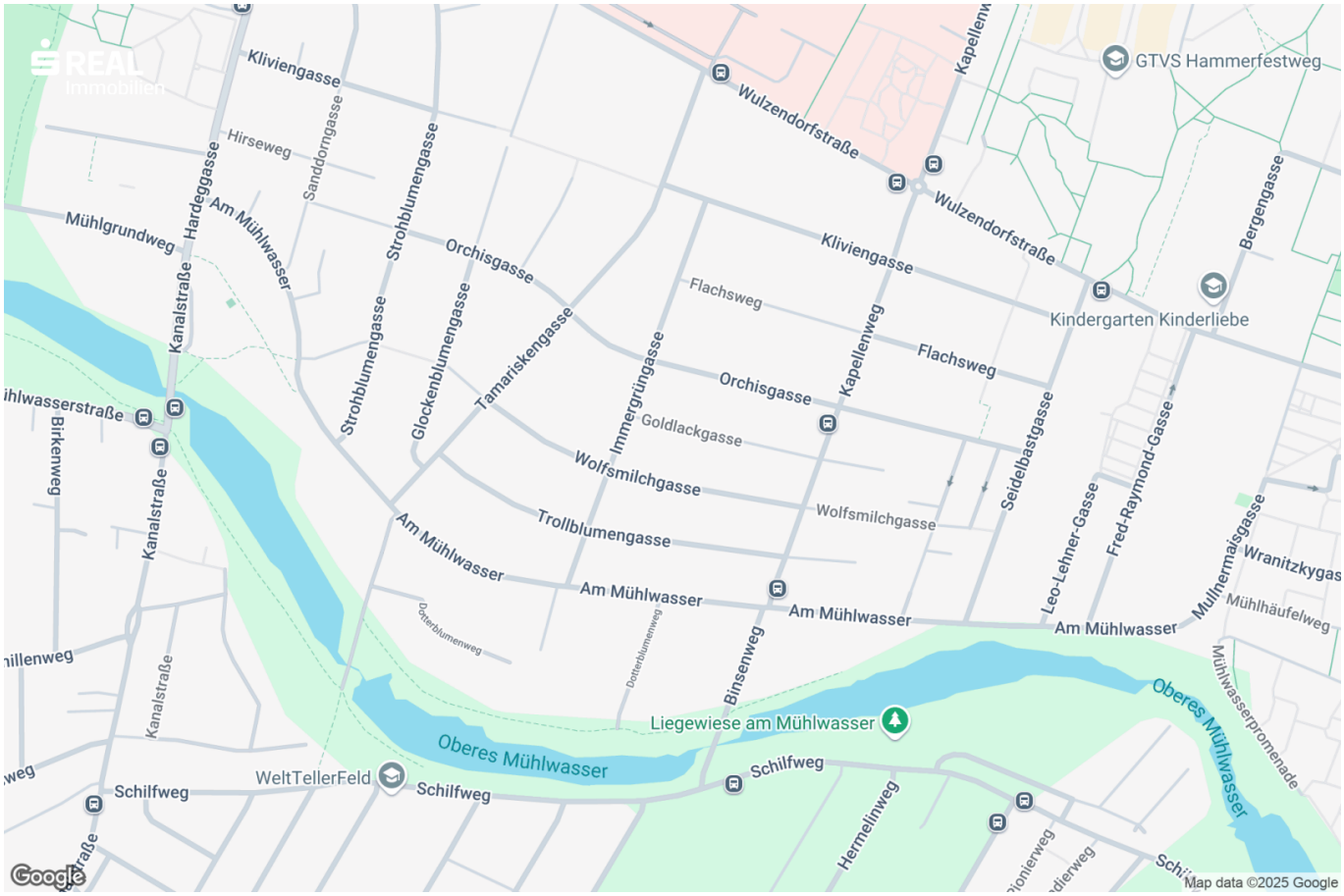
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss


REAL
Immobilien
Kliviengasse
Hirseweg
Sanddorngasse
Hardeggasse
Mühlgrundweg
Am Mühlwasser
Strohblumengasse
Orchisgasse
Wulzendorfstraße
Kapellenw
GTVS Hammerfestweg
Bergengasse
Kliviengasse
Kindergarten Kinderliebe
Flachsweg
Kanalstraße
Tamariskengasse
Immergrüngasse
Kapellenweg
Flachsweg
Orchisgasse
Glockenblumengasse
Goldlackgasse
Seidelbastgasse
Fred-Raymond-Gasse
Birkenweg
Wolfsmilchgasse
Wolfsmilchgasse
Trollblumengasse
Leo-Lehner-Gasse
Mühlermaisgasse
Wranitzkygas
Am Mühlwasser
Am Mühlwasser
Am Mühlwasser
Am Mühlwasser
Mühlhäufelweg
Dotterblumenweg
Dotterblumenweg
Binsenweg
Oberes Mühlwasser
Liegewiese am Mühlwasser
Oberes Mühlwasser
Mühlwasserpromenade
Kanalstraße
Schilfweg
WeltTellerFeld
Schilfweg
Schilfweg
Hermelinweg
Google
Map data ©2025 Google

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 Renovierungsaufwand 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.

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 Spazierengehen 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 : 04.12 - 05.12.2025**
- **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.