

## **Sonniges Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial Nähe Orthopädisches Spital**



**Objektnummer: 915**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1922                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 64,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 111,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,50                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 598.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

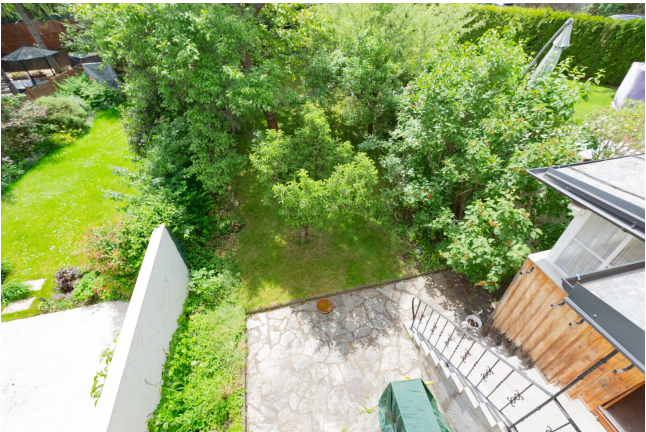
T +43 664 4118888

























**EG**



Exposéplan, nicht maßstäblich

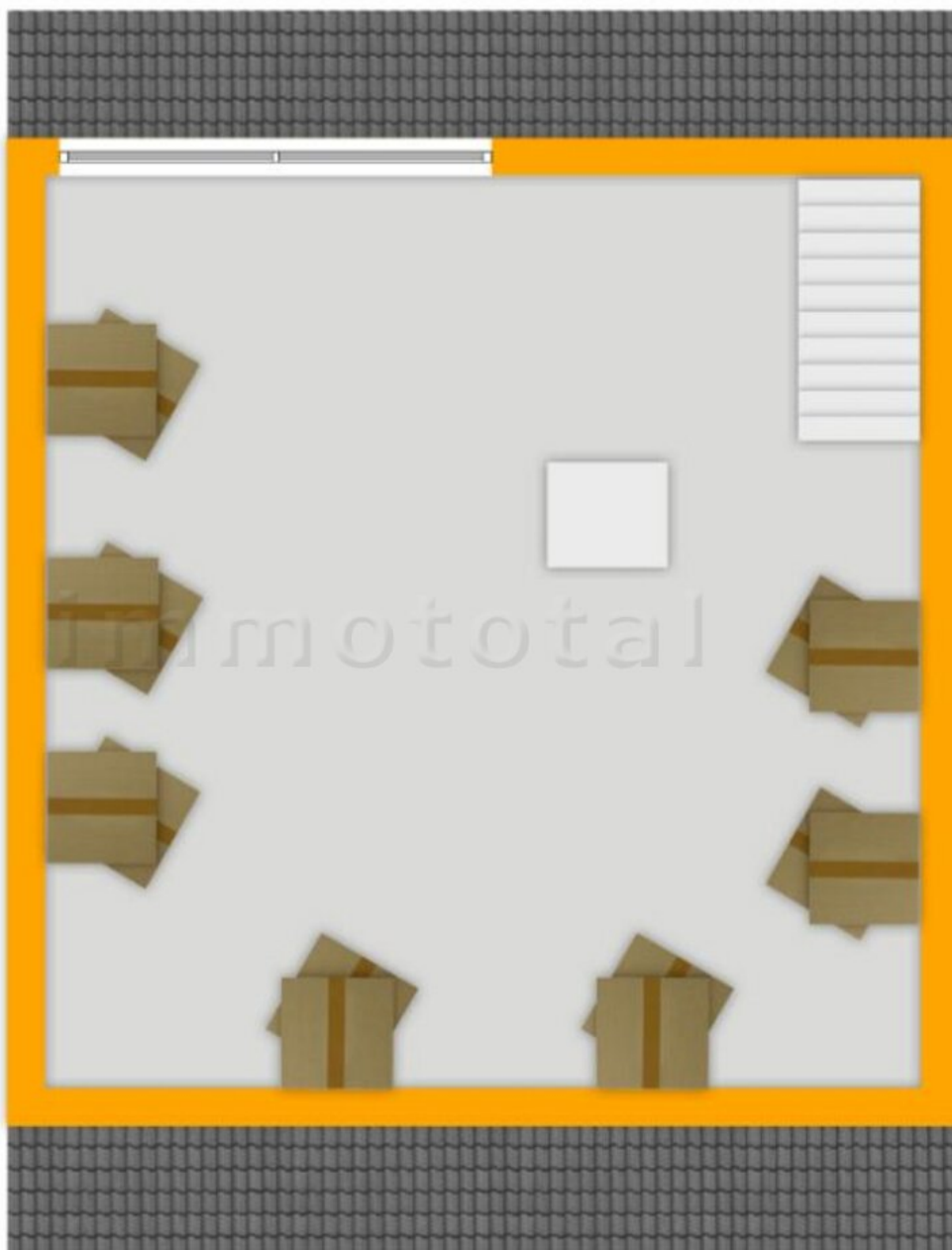
OG



Exposéplan, nicht maßstäblich



**DG**



Exposéplan, nicht maßstäblich



**KG**



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

In **begehrter Hietzinger Wohnlage**, unweit des **Orthopädischen Spitals Speising** und des BIG Schulzentrums, gelangt dieses überaus charmante Einfamilienhaus in Gruppenbauweise zum Verkauf. Das Mittelhaus besticht durch seinen **sonnigen, südseitig ausgerichteten Garten** und einen großzügigen Wohnbereich im Obergeschoss mit **beeindruckender Raumhöhe von ~3,70 m**. Errichtet im Jahr 1922 und im Jahr 1988 umfassend generalsaniert (inkl. Thermofassade und Isolierglasfenster), befindet sich das Haus in einem soliden Gesamtzustand, weist jedoch **notwendigen Sanierungsbedarf** auf – insbesondere im Hinblick auf den Einbau einer Heizung, die Erneuerung der Sanitärräume, Bodenbeläge sowie die Elektroinstallationen und Einbau einer Küche. Die Liegenschaft bietet ein **ausgezeichnetes Entwicklungspotenzial** – sei es durch einen möglichen **Gartenzubau** (zB Terrasse) oder den **Ausbau des Dachbodens**.

**360°-GRAD TOUR:** Besichtigen Sie dieses Einfamilienhaus mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### FLÄCHENWIDMUNG:

- Bauklasse W I, 7,5 m, gr, Trakttiefe 15 m, G BB5
- Bebaute Fläche: ca. 85 m<sup>2</sup>

### HEIZUNG:

Elektro-Nachtspeicheröfen

### KELLER:

- Vollunterkellert
- Raumhöhe ca. 1,84 m
- Bei entsprechendem Bedarf besteht die Möglichkeit, den Keller nachträglich zu vertiefen (Kellerabgrabung). Eine derartige Maßnahme wurde in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits umgesetzt.

**POTENZIAL:**

- Die bebaubare Fläche ist nicht voll ausgenutzt, somit wäre ein Zubau (zB Errichtung einer Gartenterrasse) möglich.
- Ausbau des Dachbodens

**ANSCHLÜSSE:**

Strom, Wasser, Kanal

**MÖBLIERUNG:**

Die Übergabe erfolgt wie besichtigt

**KFZ-ABSTELLPLATZ:**

Im Vorgarten ist ein KFZ-Abstellplatz genehmigt.

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Straßenbahn: 60 (Station Riedlgasse)

Bus: 56A, 56B (Station Hermesstraße)

Lokalbahnhof Preyergasse/Speising (S-Bahn S80) ca. 1,3 km

**INFRASTRUKTUR:**

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

**BEZIEHBAR:**

kurzfristig nach Kaufvertrag

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap