

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in gefragter Esslinger Siedlungslage



Objektnummer: 1323

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.
allesgefunden.at**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1928
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	22,94 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH
Fasangasse 49A / 34
1030 Wien

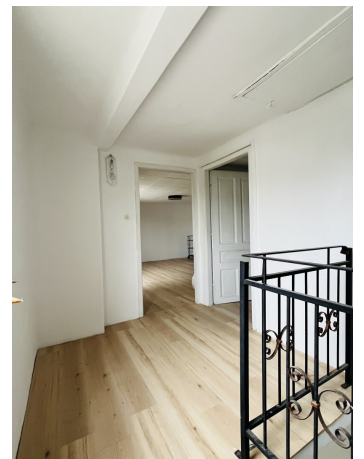
T ?+43 676 963 55 85?



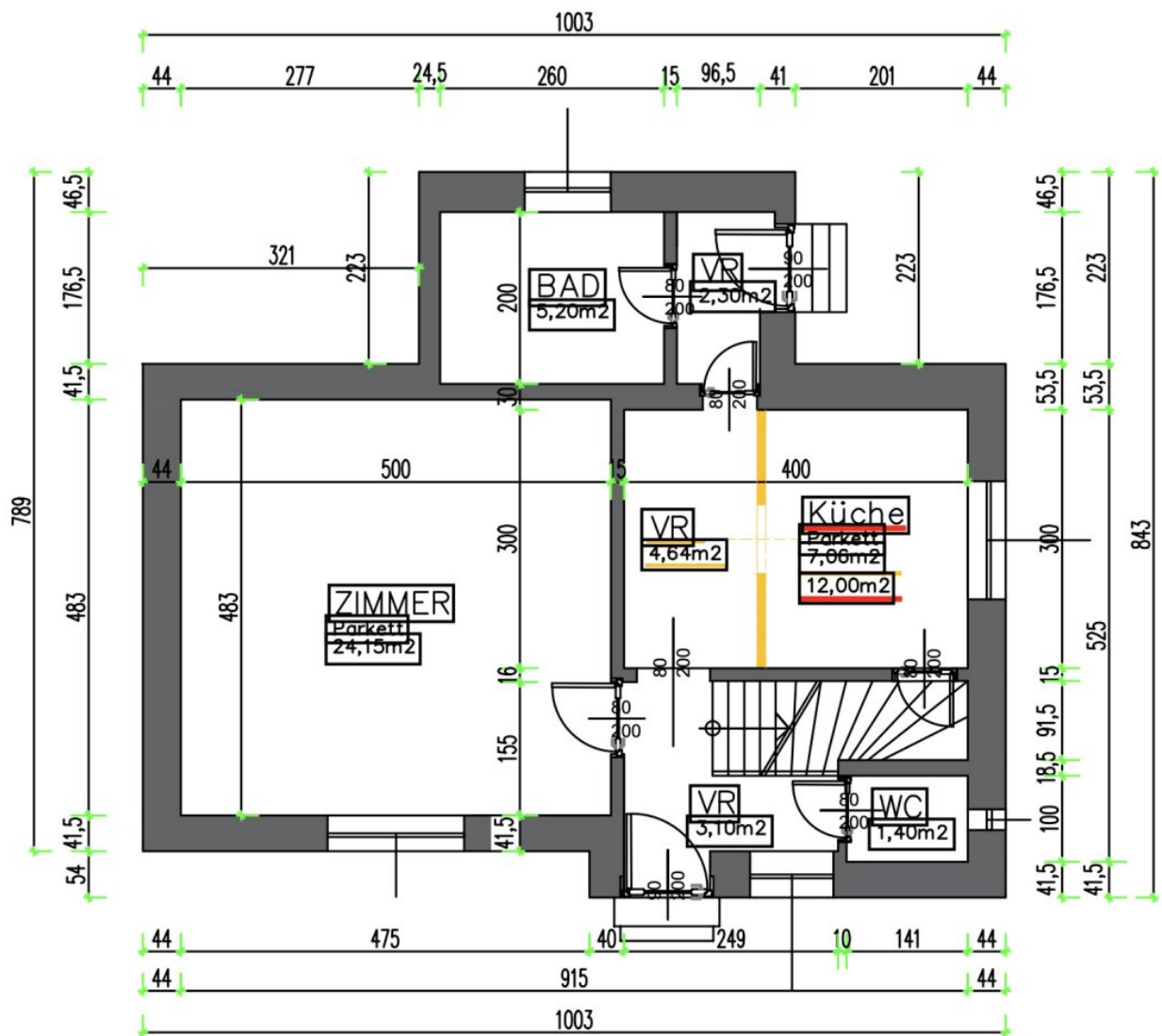






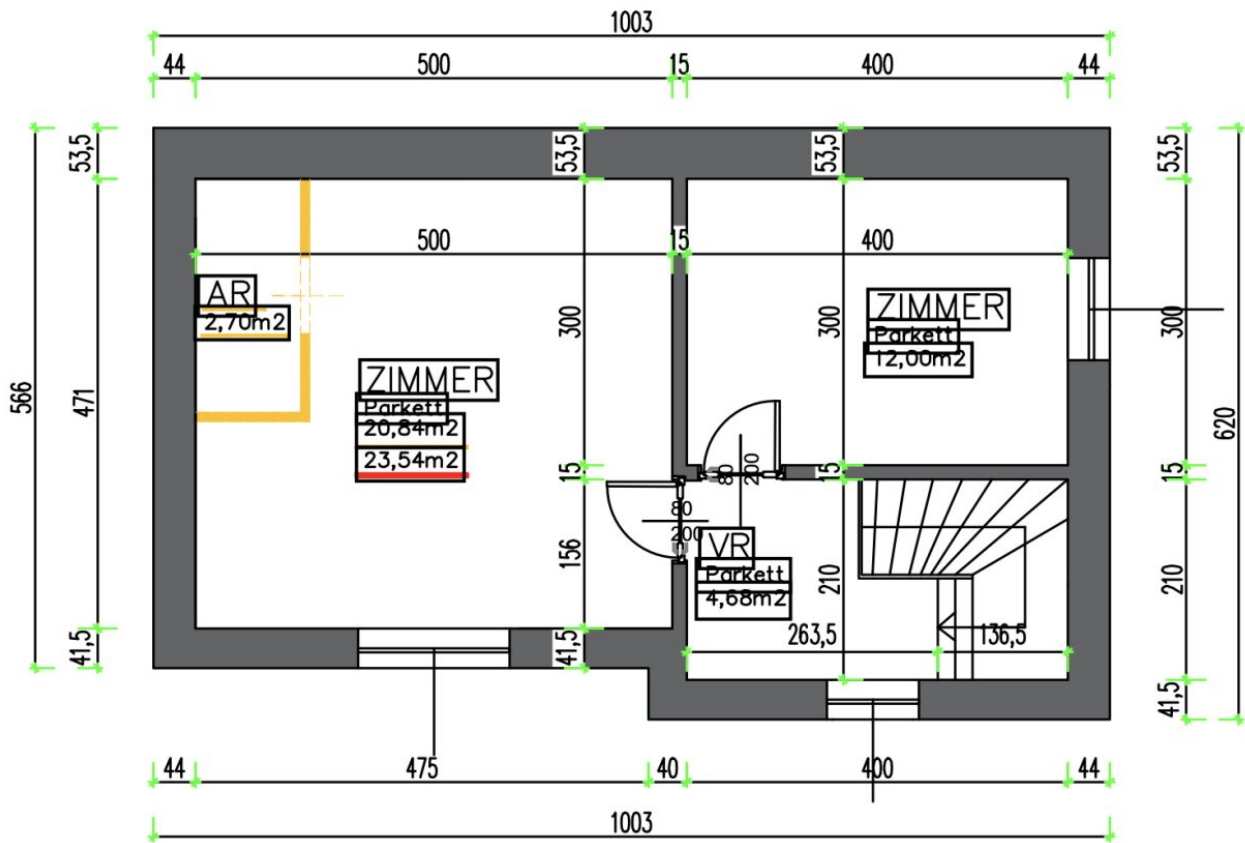


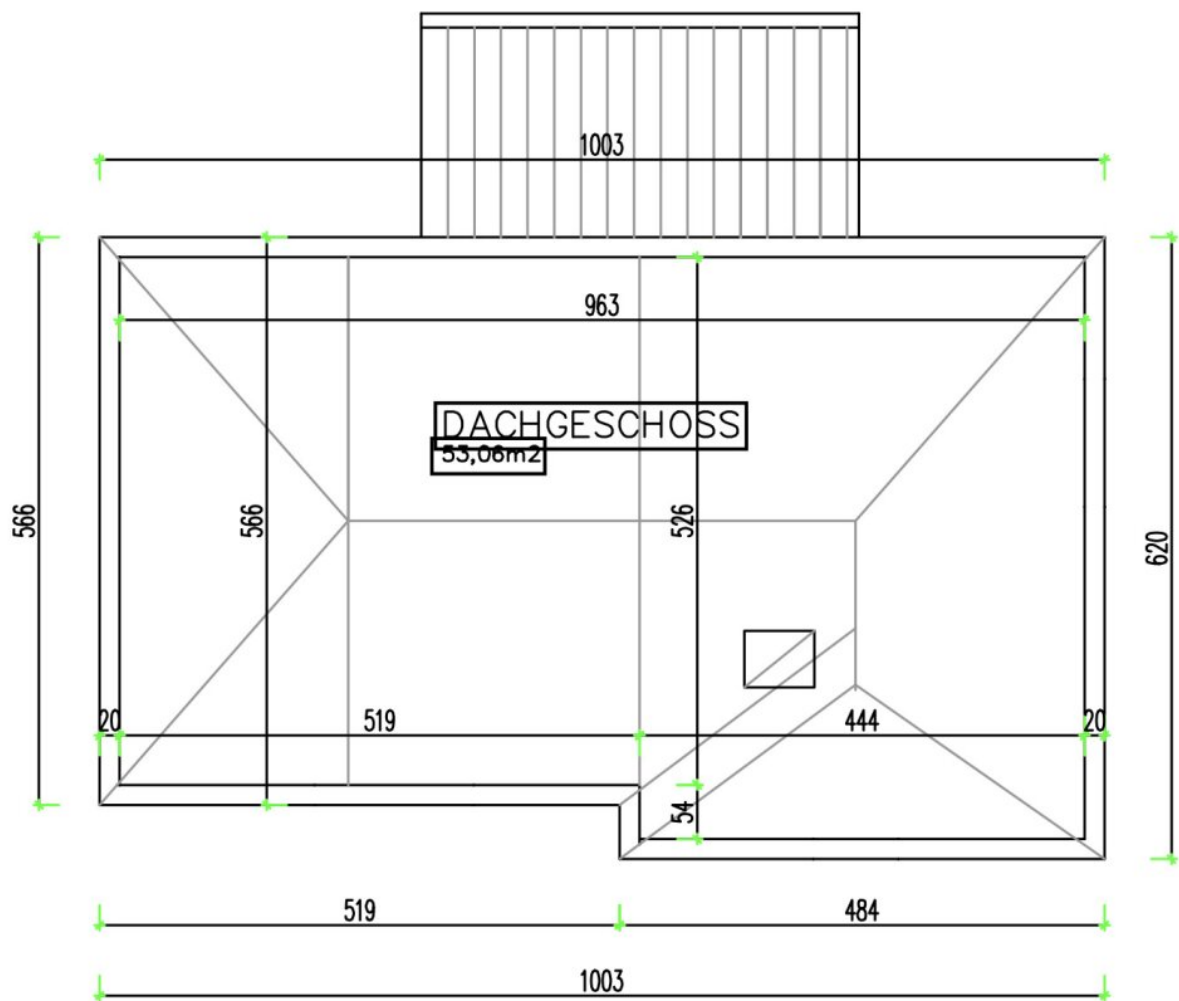




ERDGESCHOSS

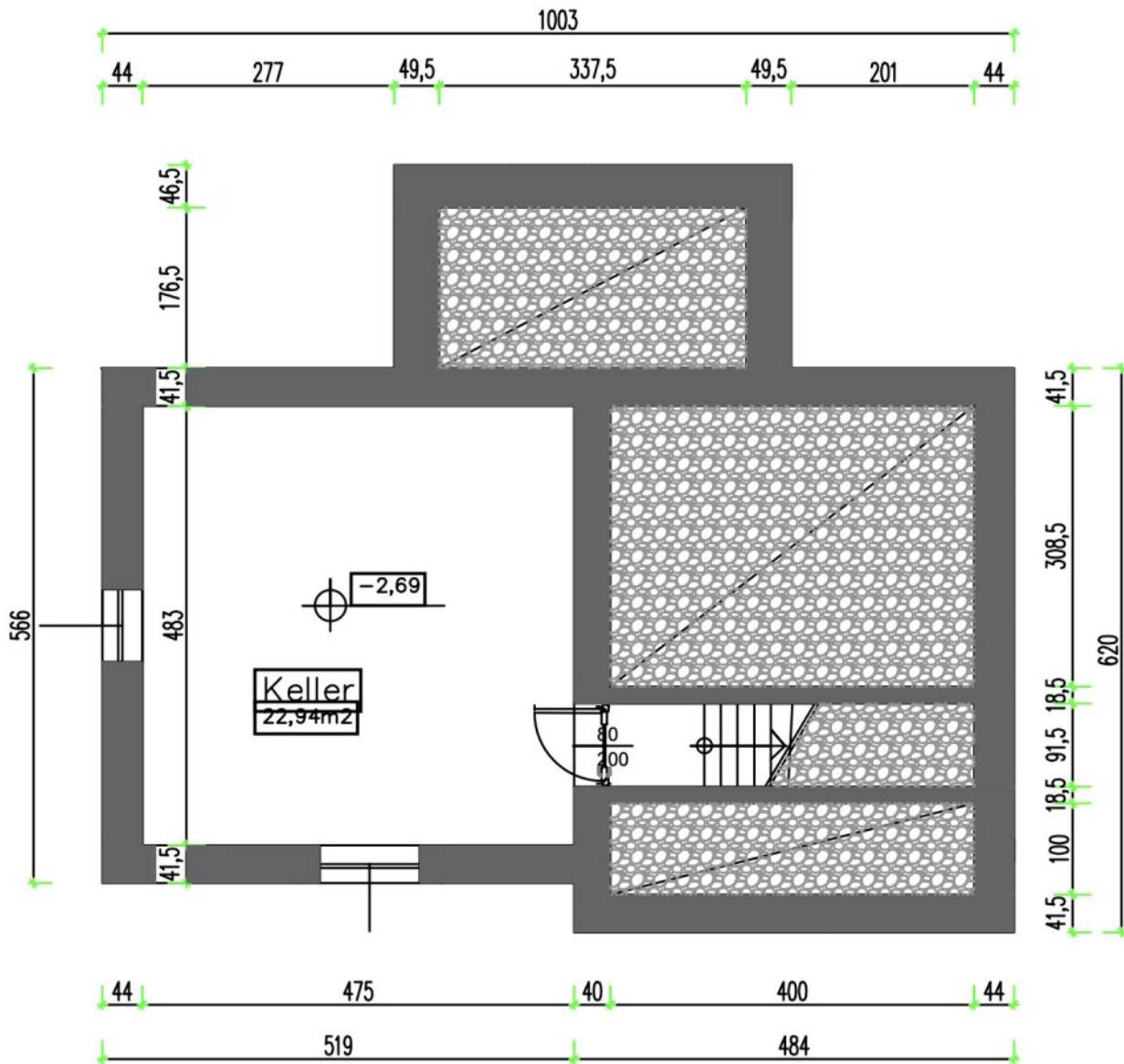
1.STOCK



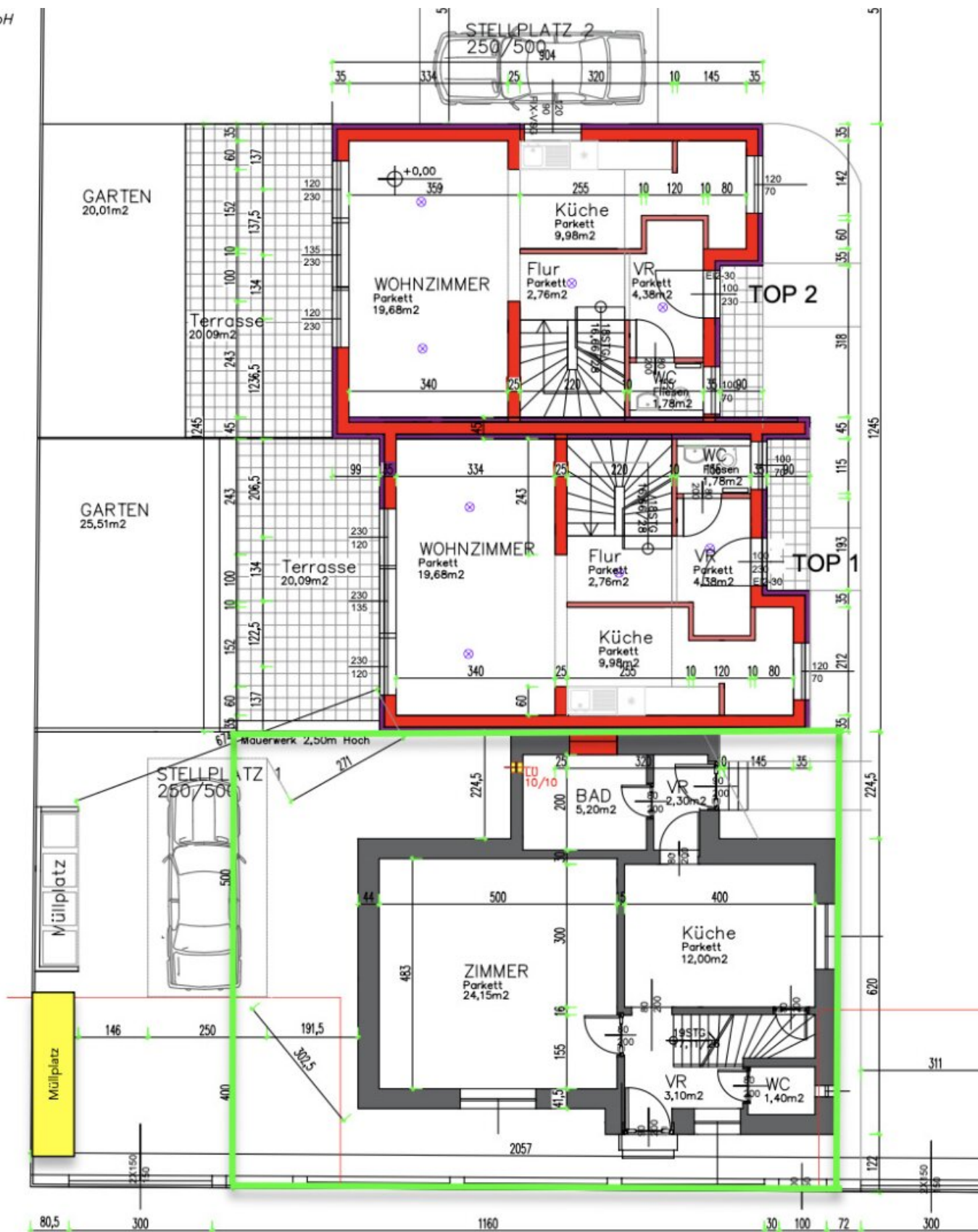


DACHGESCHOSS

KELLERGECHOSS



bH



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf Eigengrund, in gefragter Esslinger Siedlungslage.

Das Haus, welches sich im vorderen Teil der gegenständlichen Liegenschaft befindet, bietet ca. 88 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Stockwerke sowie eine anteilige Grundstücksfläche von rund 150 m².

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist ein Wohnbauprojekt geplant, mit einem geplanten Baustart bis spätestens Februar 2026. Dieses Projekt grenzt direkt an das Bestandsobjekt an. Die genauen Anteile sowie die definitive Grundstücksgröße des hier angebotenen Hauses inkl. Garten werden im Zuge des Gutachtens festgelegt und grundbücherlich erfasst. Bei den beigefügten Fotos finden Sie Ansichten/Visualisierungen von diesem Bauprojekt.

Der Garten umfasst die Fläche vor dem Haus sowie einen westseitigen Streifen von ca. 2,50 bis 2,70 m, gemessen ab der Mauerkante.

Das Haus ist südseitig zur ruhigen Straße ausgerichtet und verfügt über einen Weinkeller sowie einen Rohdachboden. Es besteht die Möglichkeit, einen westseitigen Balkon sowie weitere Fenster zu errichten.

Achtung: Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoß großteils ca. 2,80 m und im Obergeschoß rund 2,20 m. Aufgrund des darüberliegenden Rohdachbodens lässt sich die Raumhöhe im Obergeschoß bei entsprechendem Umbau deutlich anheben.

Weitere Details hierzu gerne auf Anfrage

Das Objekt befindet sich in Essling, nahe des Tennisclubs sowie des Friedhofes. Kindergärten, Volksschulen, Spielplätze sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Das Marchfeldcenter, mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in unter 5 Fahrminuten

Die Donaustadt vereint die Annehmlichkeiten einer urbanen Metropole mit

den Rückzugsmöglichkeiten der umliegenden Natur. Wenn Sie sich entspannen wollen, finden Sie hier genauso Gelegenheit dazu, wie die Möglichkeit sämtliche Besorgungen des Alltags zu erledigen. Die Vielseitigkeit, von der der großflächige Bezirk insgesamt geprägt ist, zeichnet sich unter anderem auch durch die gute Verkehrsanbindungen aus. Auch ohne Auto kommen

Sie mit Buslinien, U-Bahn und S-Bahn innerhalb von 45 Minuten ins Zentrum der Metropole.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, steht Ihnen Thomas Berger unter [0676 / 963 55 85](tel:06769635585) oder tb@allesgefunden.at gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Verkäufer sowie Behörden zur Verfügung gestellt

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap