

Charme und Potenzial - einzigartige Liegenschaft



Objektnummer: 960/71881
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	288,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 176,99 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



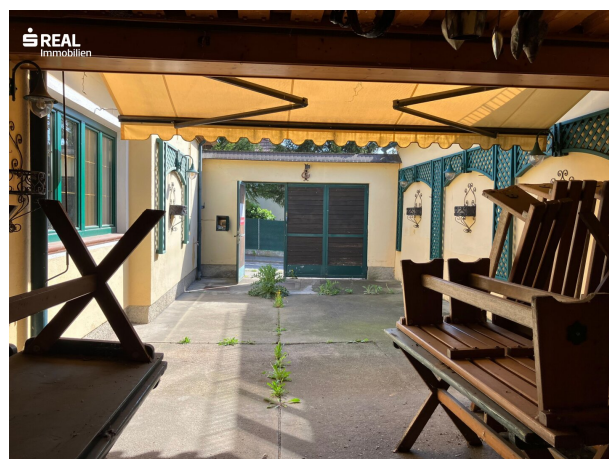
Dr. Christine Klingler

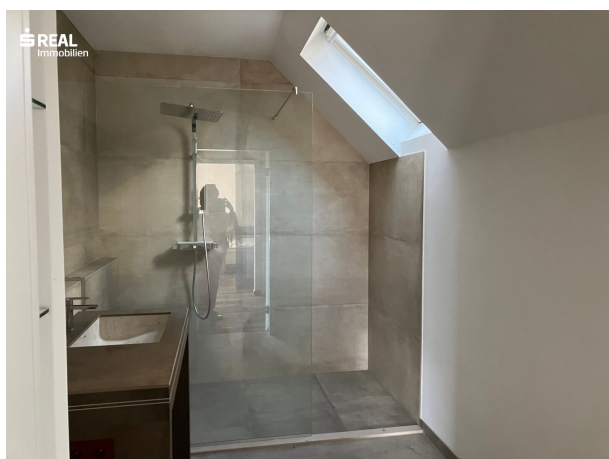
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

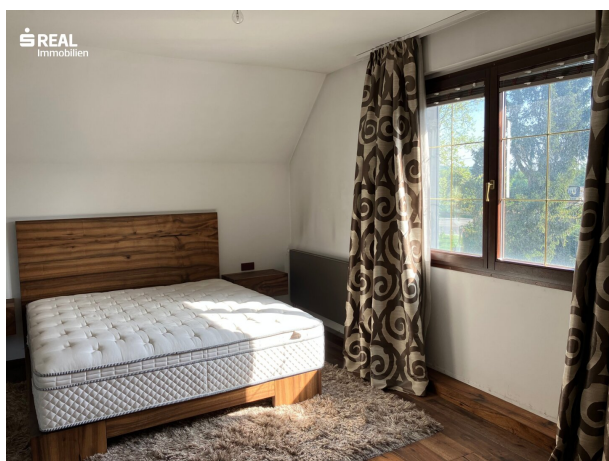
T +43 (0)5 0100 - 26219
H +43 664 8183538

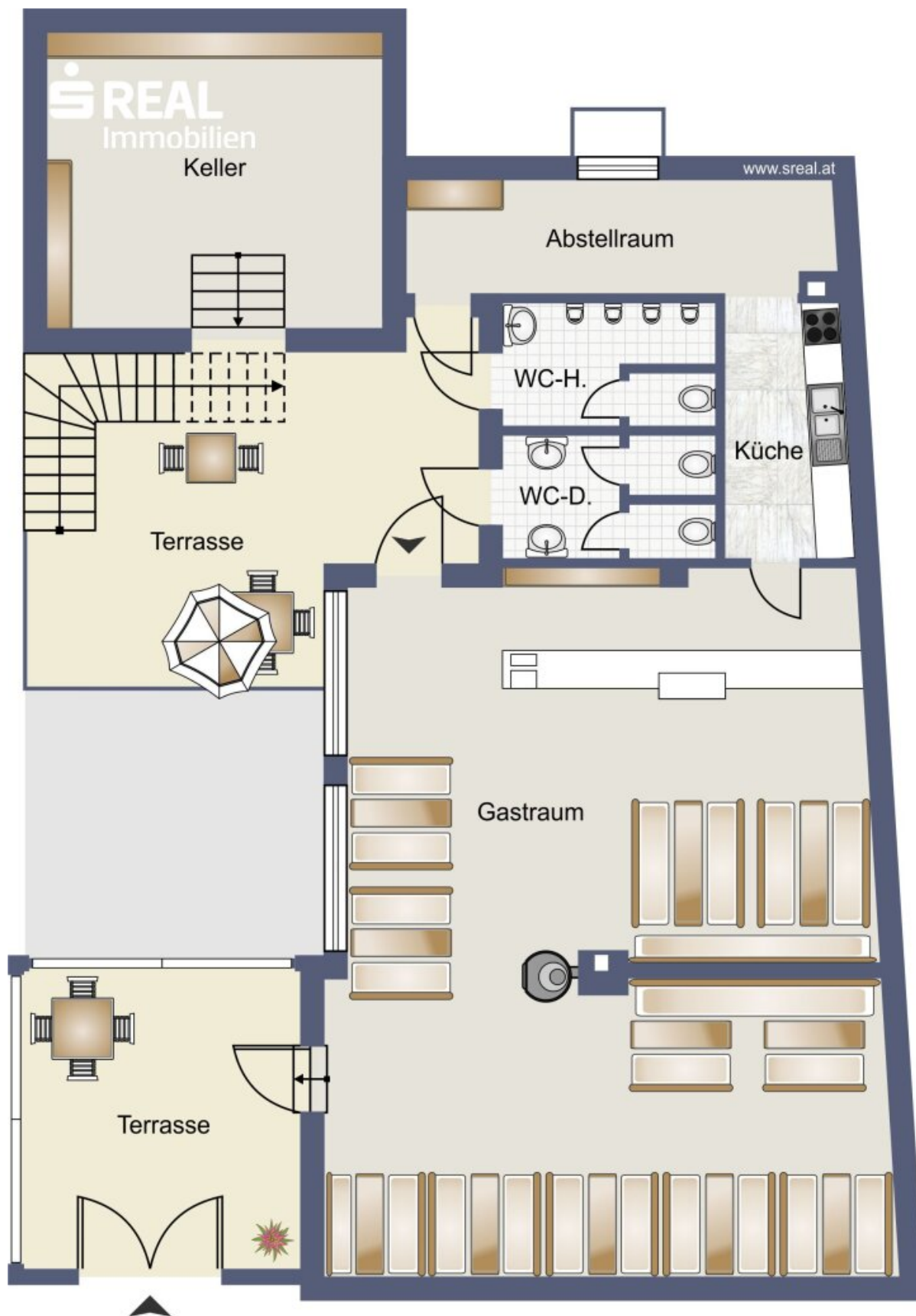
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



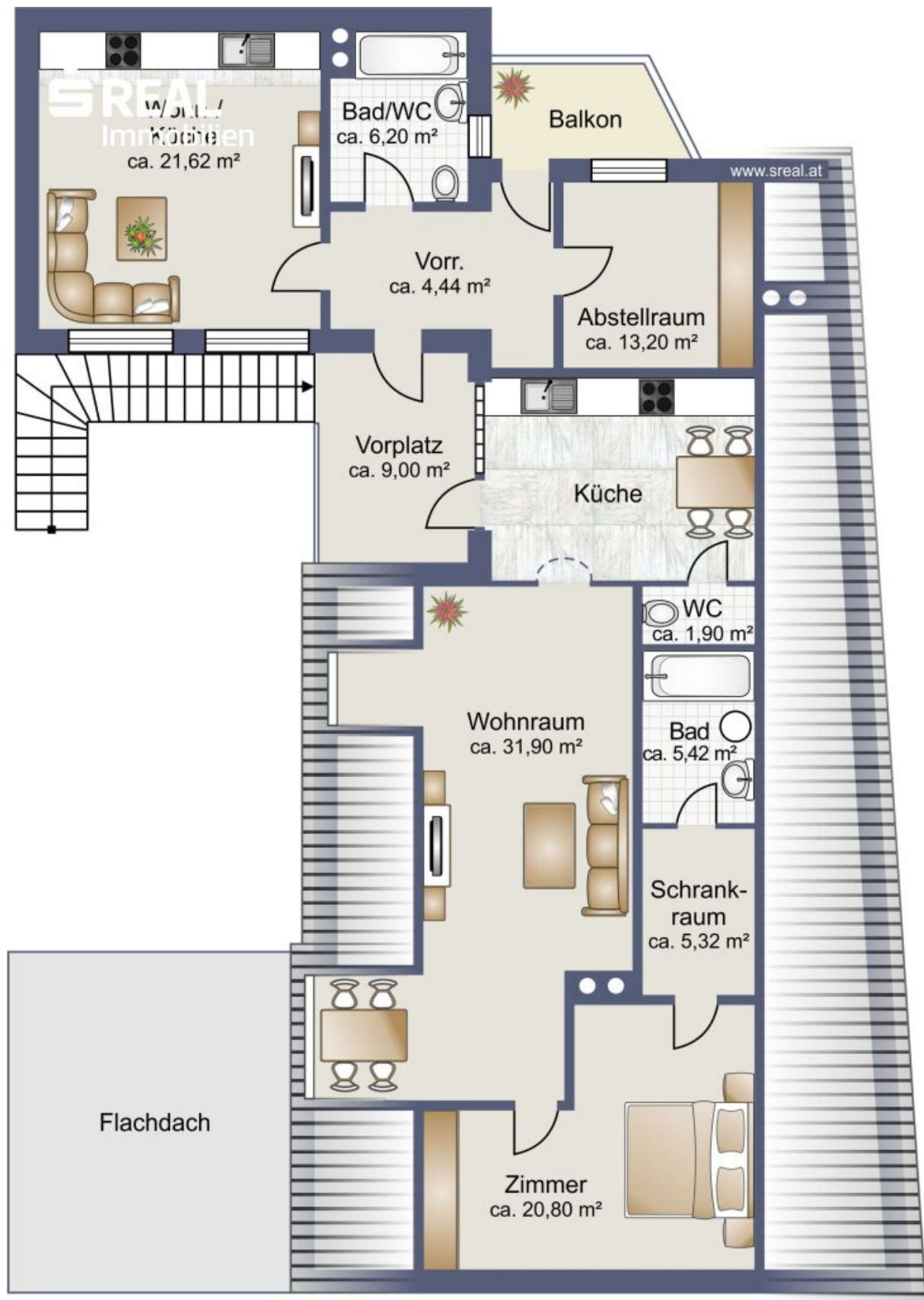




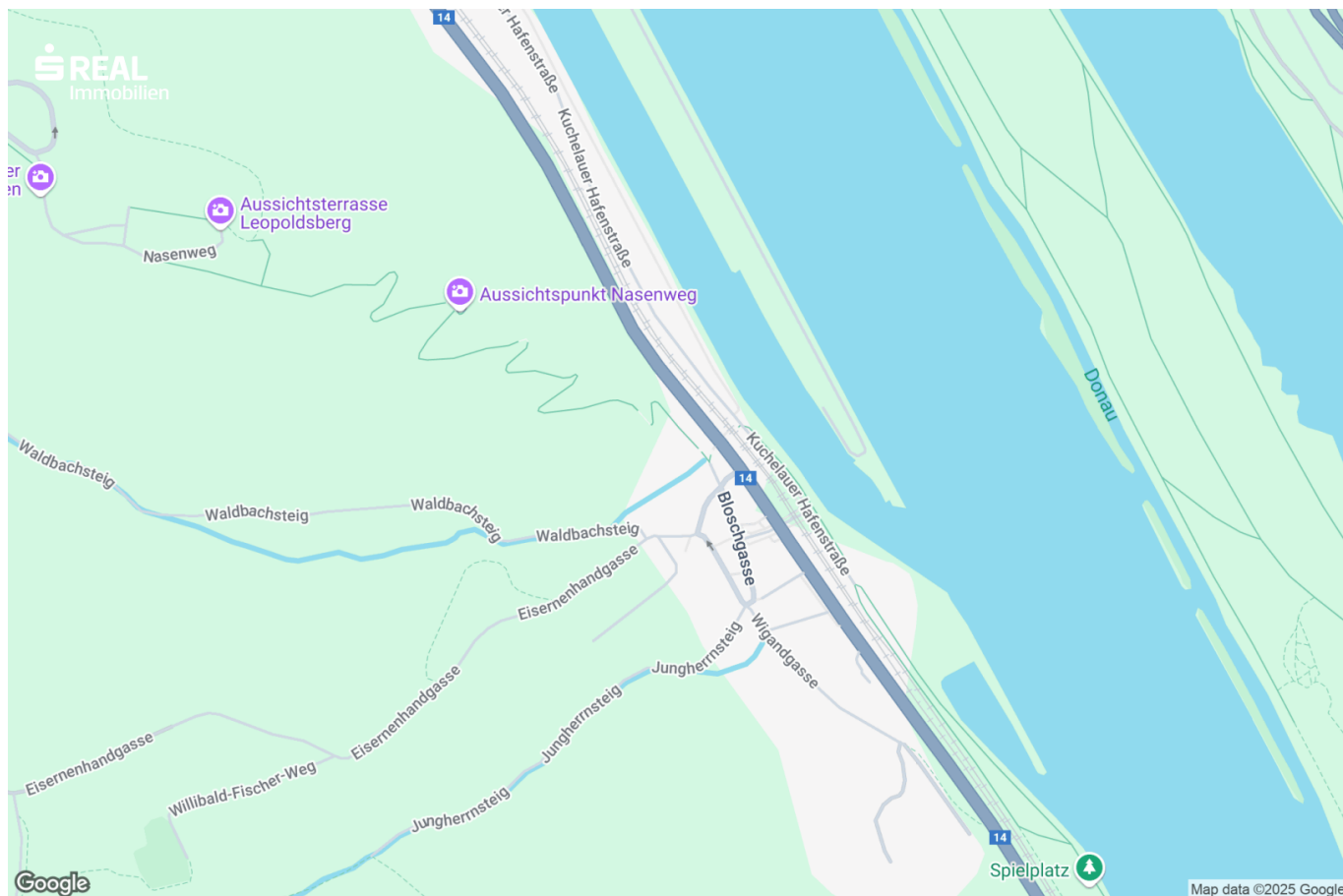




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Einzigartige Liegenschaft am Fuße des Kahlenbergs – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Lage

Diese charmante Liegenschaft liegt im historischen **Kahlenbergedorf**, einem der traditionsreichsten und idyllischsten Orte Wiens. In unmittelbarer Nähe zur **Pfarrkirche Kahlenbergedorf**, **nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt**, wohnen Sie hier ruhig und naturnah – und dennoch städtisch angebunden. Das Umfeld ist geprägt von klassischen Winzerhäusern und gemütlichen Heurigenlokalen.

Liegenschaft – Eckdaten

- **Gesamtfläche:** ca. 289 m² Nutzfläche
- **Grundstücksfläche:** ca. 400 m²
- **Bestandsfrei**
- **L-förmiger Grundriss** mit Innenhof
- Nutzung: **Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen, Atelier, Praxis** oder **Veranstaltungsräume**

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 163,80 m²)

- Ehemaliges Heurigenlokal mit Gastraum, Sanitäranlagen, Küche und **Gastgarten**
- Teilweise unterkellert (Weinkeller, Lager, Kellerstüberl im Hangbereich)

Obergeschoss

- **Garçonnière** (ca. 32,26 m²): ideal als Gäste-, Büro- oder Mietwohnung
- **Hauptwohnung** (ca. 92,54 m²): hochwertig saniert, **Erstbezug**, moderne Ausstattung

Potenzziale & Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** (z.B. Kanzlei, Praxis, Atelier, Werkstatt)
- **Generationenwohnen** mit separaten Einheiten
- **Vollständiger Umbau zum großzügigen Einfamilienhaus**
- **Veranstaltungsräume oder Seminarhaus**
- Nutzung des Heurigenlokals für **Gastronomie** oder **Eventbetrieb**

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

- **Buslinien 400, 401, 402** – Station "Kahlenbergerdorf" in Gehdistanz
- Mit dem Auto ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum Wien oder nach Klosterneuburg
- A1/A4 in rund 30 Minuten erreichbar
- Nahversorgung und Gastronomie in fußläufiger Umgebung

Fazit

Diese vielseitige Liegenschaft vereint **Wiener Weinbau-Charme**, großzügige Flächen und ausgezeichnete Lage. Ob **Familienresidenz**, **Arbeitsstätte**, **Vermietungsobjekt** oder **kreatives Wohnprojekt** – hier ist vieles möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen



Mitglied des
immobilienring.at

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

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.