

KLEINES & BESTANDSFREIES ZINSHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL



Objektnummer: 3502

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1873
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	318,00 m ²
Garten:	139,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 220,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

64.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

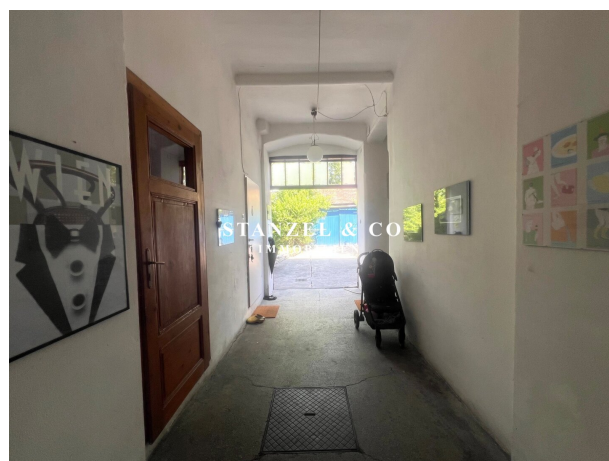
STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

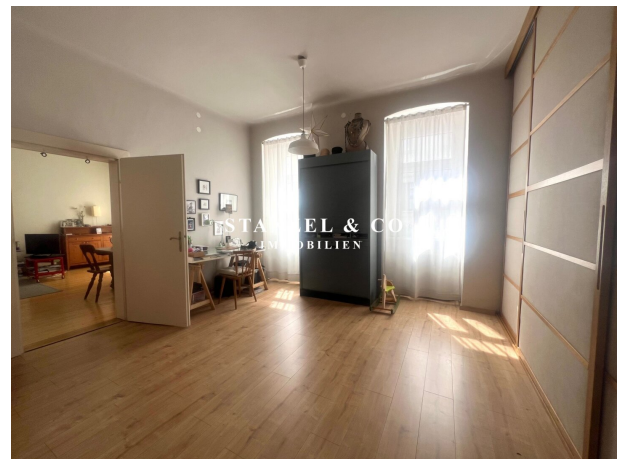
T +43 (1) 533 43 05

H +43 (1) 533 08 87

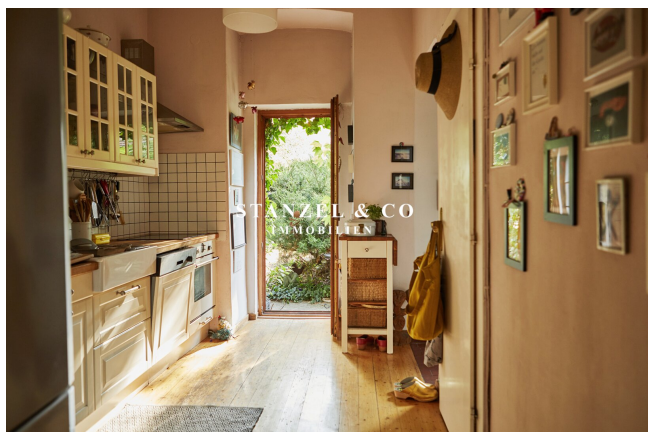
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

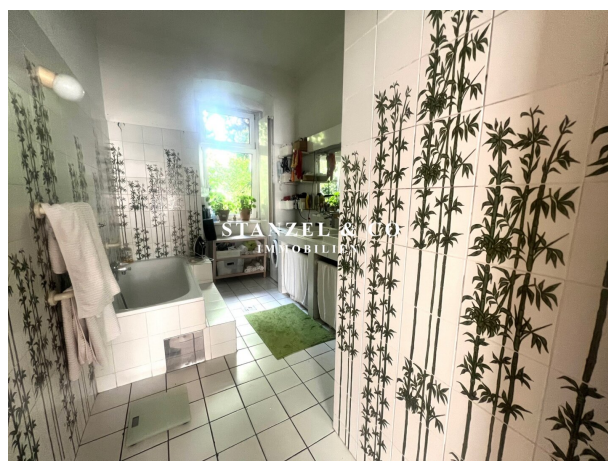


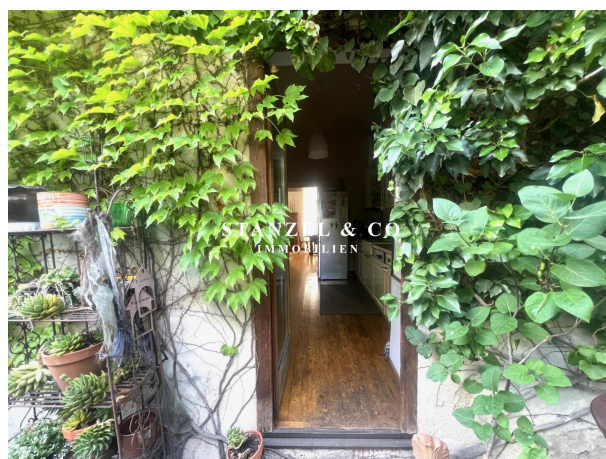










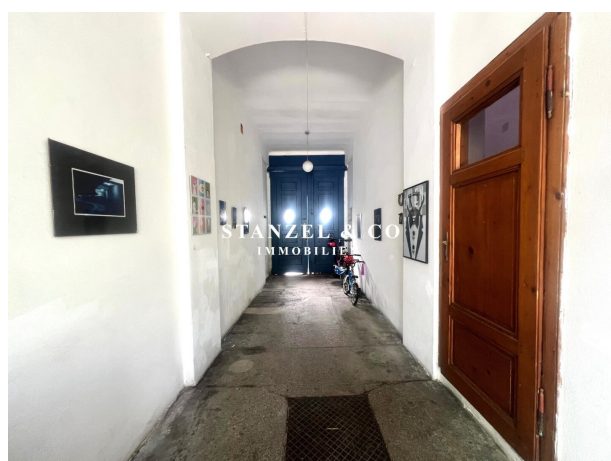












Objektbeschreibung

--- RUHELAGE ---

Zweigeschoßiges Zinshaus auf 597m² Grund im Familienbesitz mit Ausbaupotenzial

(BJ ca. 1873)

---- ALLEINVERMITTLUNG ----

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Ruhelage des 16. Bezirks und hat eine Nutzfläche (Straßentrakt) von ca. 340m² und ist teilunterkellert

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmung:

- Wohngebiet (W), Bauklasse III
- Wohngebiet (W), Bauklasse I, höhen beschränkt mit max. 5m, geschlossene Bauweise (g), besondere Bestimmungen (BB)

Lt. unverbindlicher Einschätzung können durch eine Aufstockung 2,5 Geschosse erzielt werden. Ein zusätzliches Potential ergibt sich durch die Bebaubarkeit der Fläche.

In Summe kann durch die Aufstockung und Hofbebauung eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 730m² erzielt werden. (Schätzung ohne Gewähr!)

Die Liegenschaft kann spätestens 6 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung bestandsfrei übergeben werden.

Derzeit gliedert sich die Immobilie wie folgt:

Erdgeschoss:

Top 1 (von der Straße aus gesehen links) ca. 74m²:

Von dem 2,70m² großen Vorzimmer gelangt man in die 8,60m² große Küche mit direktem Zugang in den schönen, naturbelassenen Garten.

Das 22,50m² große Wohnzimmer ist straßenseitig und anschließend befindet sich ein 22,50m² großes Arbeitszimmer.

Das Schlafzimmer ist 8,88m² groß und gartenseitig orientiert. Das Badezimmer ist 8,88m² groß.

Top 2 (von der Straße aus gesehen rechts) ca.74m²

Die 18,80m² große Wohnküche ist gartenseitig. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer sind je 23,50m² groß und straßenseitig orientiert.

Das Badezimmer ist 8m² groß und gartenseitig.

1.Stock:

Top 3 (von der Straße aus gesehen links) ca. 78m²

Vom 6,80m² großen Vorzimmer gelangt man in die beiden straßenseitigen je 23,50m² großen Wohnzimmer. Die 6,40m² große Küche ist gartenseitig orientiert ebenso

das 9,60m² große Schlafzimmer. Das Badezimmer ist 6,72m² groß und es gibt einen 1m² großen Abstellraum sowie ein WC.

Top 4 (von der Straße aus gesehen rechts) ca. 92m²

Vom 8m² großen, gartenseitigen Vorzimmer gelangt man die 18,80m² große, gartenseitige Wohnküche mit anschließendem 23,50m² großen, straßenseitigem Wohnzimmer.

Das Schlafzimmer ist 23,50m² groß und straßenseitig - anschließend befindet sich ein 11,75m² großes Kabinett.

Das Badezimmer ist 5m² groß und es gibt 1 WC.

Es gibt ein ca. **61m² großes Hofgebäude** bestehend aus einer **ca. 16m² großen Werkstatt** und einer **ca. 35m² großen Garage**.

Der charmante Innenhof/Garten der Liegenschaft ist idyllisch & naturbelassen.

Laufende, jährliche Kosten:

Versicherung € 2.200,00

Rauchfangkehrer € 500,--

Hausstrom € 50,--

Müllabfuhr & Grundsteuer € 1.600,--

Wasser / Abwasser € 530,--

Gesamtkosten pro Jahr: 4.880,--

Infrastruktur: Durch die Straßenbahnlinie 44 und die Buslinie 10A ist eine sehr gute Anbindung gewährleistet. Eine sehr gute Nahversorgung ist durch einen in Gegendnähe liegenden Billa, Bipa, Hofer, Post und viele andere Geschäfte auf der Hernalser Hauptstraße und Wattgasse gegeben. Das Kongreßbad ist in 10 min. erreichbar. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap