RARITÄT - ABSOLUTE GRÜNRUHELAGE - repräsentativer, ebener Grund - Ausbaupotential



Objektnummer: 3489

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1897
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 343,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,62
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266



HERAUSRAGENDER MAKLER 2026

APS IMMOBILIEN GMBH

PROBLEME BEI DER FINANZIERUNG?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.

IMMY 2025 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH

TRANSPARENZ UND KOMPETENZ
50 JAHREN
SEIT BALD

IMMY 2024 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH













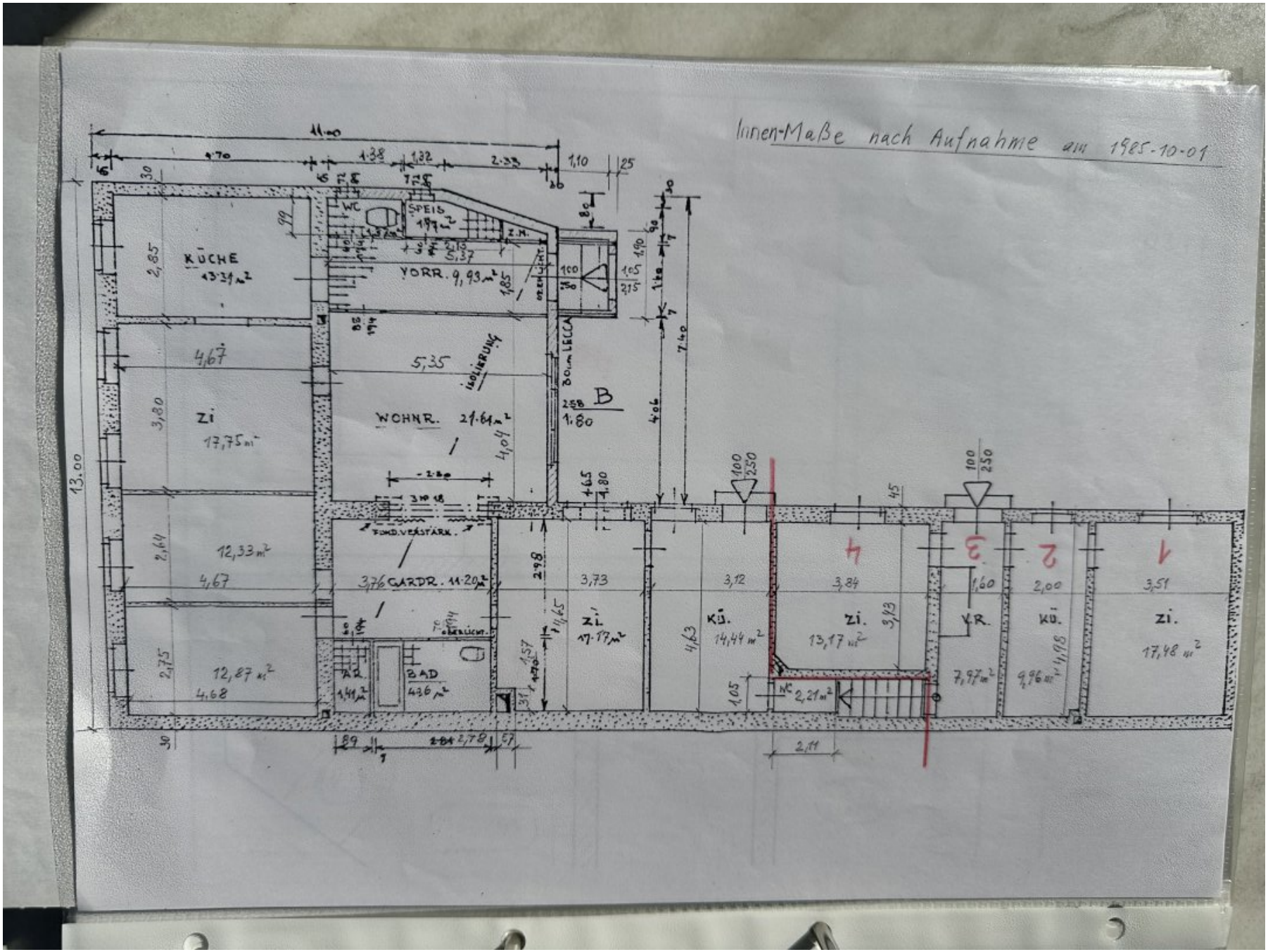






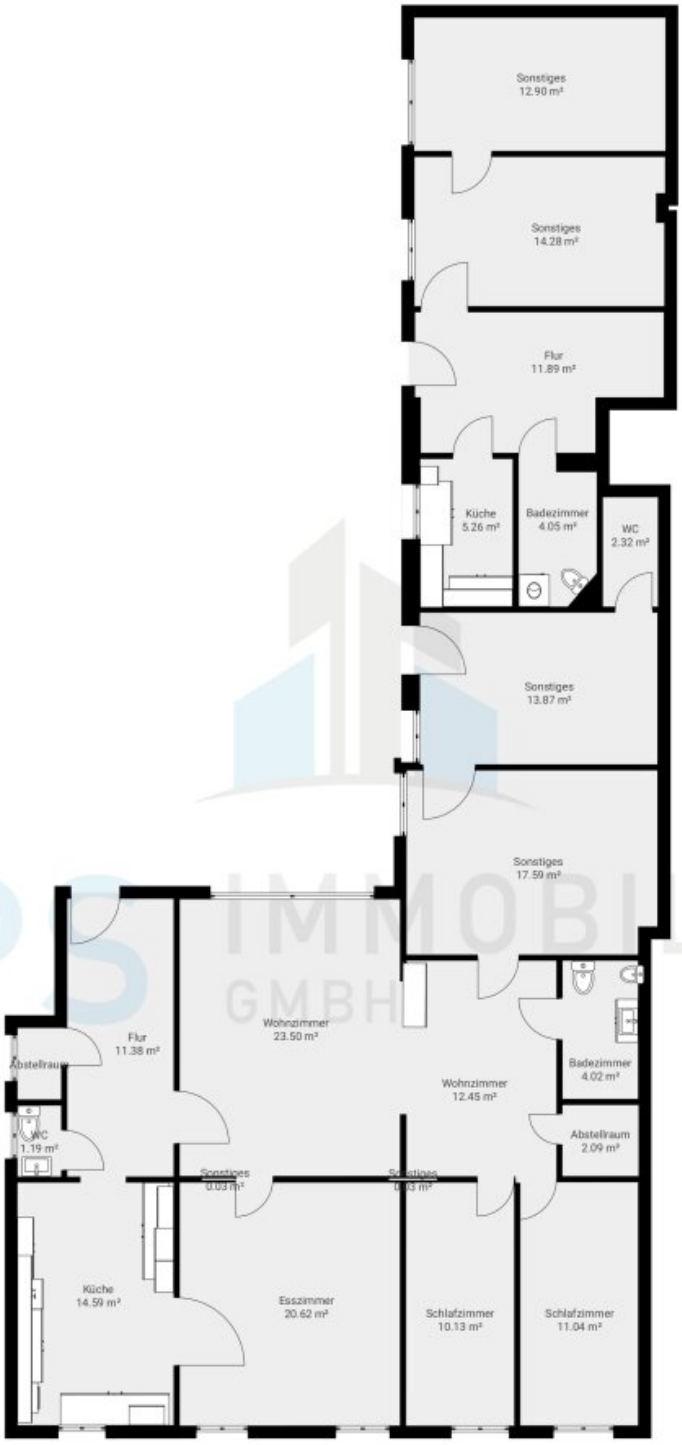





Innen-Maße nach Aufnahme vom 1985-10-01
11.00
13.00
KÜCHE
13,31 m²
2,85
4,67
Zi
17,75 m²
3,80
12,33 m²
2,64
4,67
12,87 m²
2,75
4,68
WC
SPEIS
1,97 m²
VORR. 9,93 m²
5,37
1,85
5,35
ISOLIERUNG
WOHNR. 21,61 m²
4,04
B
2,58
1,80
4,06
7,40
FUND. VERSTÄRK.
3,76 GARDR. 11,20 m²
2,98
3,73
Zi.
17,17 m²
3,12
Kü.
14,44 m²
4,63
BAD
4,36 m²
1,41 m²
4
3,84
Zi.
13,17 m²
3,13
3
1,60
VR.
7,97 m²
2
2,00
Kü.
9,96 m²
1
3,51
Zi.
17,48 m²
NK 2,21 m²
2,11
2,78

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 194.37 m² · WOHNFLÄCHE: 194.37 m² · RÄUME: 22



APS IMMOBILIEN GMBH

DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. APS IMMOBILIEN GMBH LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3 4 5m

1:124

APS Immobilien GmbH
office@apsimmo.at

Naglergasse 9/17, 1010 Wien
https://www.apsimmo.at

01/5872968

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Grundstück in Hietzinger Grünruhelage. Die Wohnfläche beträgt circa 190 m². Es sind zwei getrennte Wohneinheiten. Es besteht natürlich die Möglichkeit, das Dach auszubauen.

Ebenso wäre ein 100-prozentiger Abriss des Hauses für einen Neubau möglich, wobei die Außenwand zur Straße bestehen bleiben müsste. Sollte dieses von Interesses sein bzw. gewünscht werden, kann eine positive Abklärung rasch erfolgen.

Durch die Lage des Grundstücks - es ist teilweise uneingesehen - besteht absolute Privatsphäre. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Pool. Das Grundstück wurde bereits von einem Geometer vermessen und hat eine Größe von knapp 1.100 m². Das Haus wurde laufend renoviert und besticht durch die in Schönbrunner-Gelb gehaltene historische Fassade - Baujahr 1897!! Links neben dem Haus befindet sich ein Carport und zusätzlich eine Abstellmöglichkeiten für zwei weitere Fahrzeuge.

Die Straßenbahnlinien 60 und 62 sind fußläufig 5 Minuten entfernt. Der 62iger bringt sie in 38 Minuten direkt in die Innenstadt. Der 60iger benötigt lediglich 11 Minuten zur U4 Station Hietzing.

Bitte beachten Sie, dass manche Bilder KI generiert sind und nur zur besseren Veranschaulichung dienen.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung

zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap