

## **Rarität! Liegenschaft mit renovierungsbedürftigem Haus in Traumlage am Wolfersberg**



Liegenschaft

**Objektnummer: 95239**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	289,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 394 0880



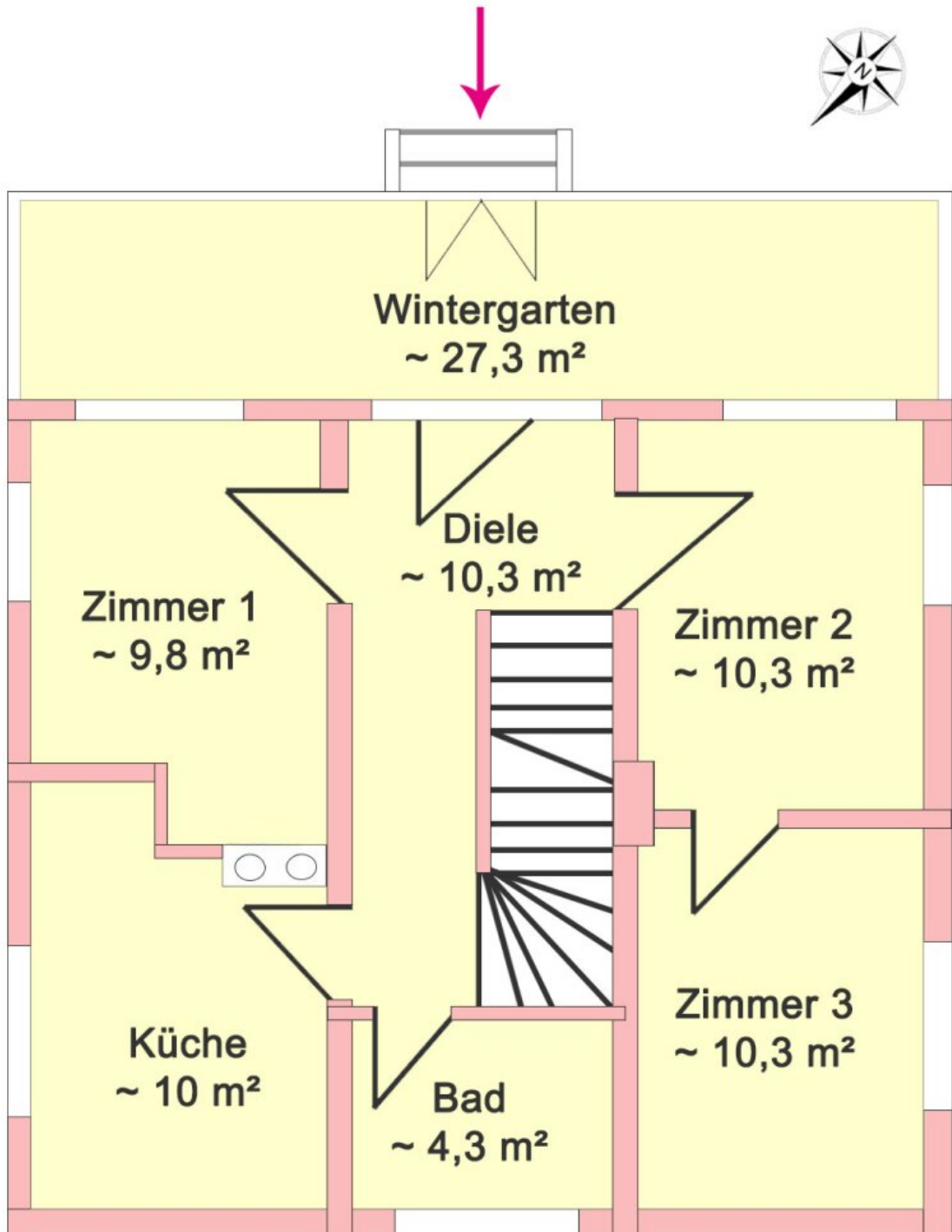


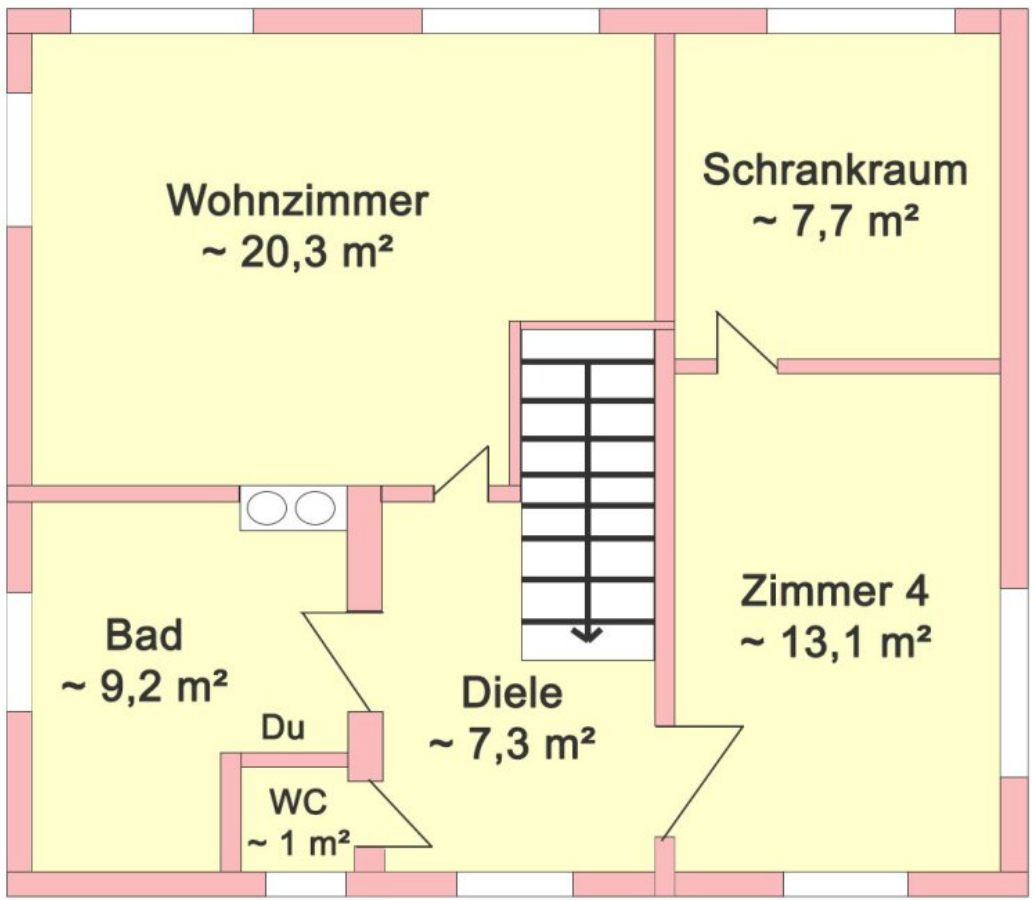


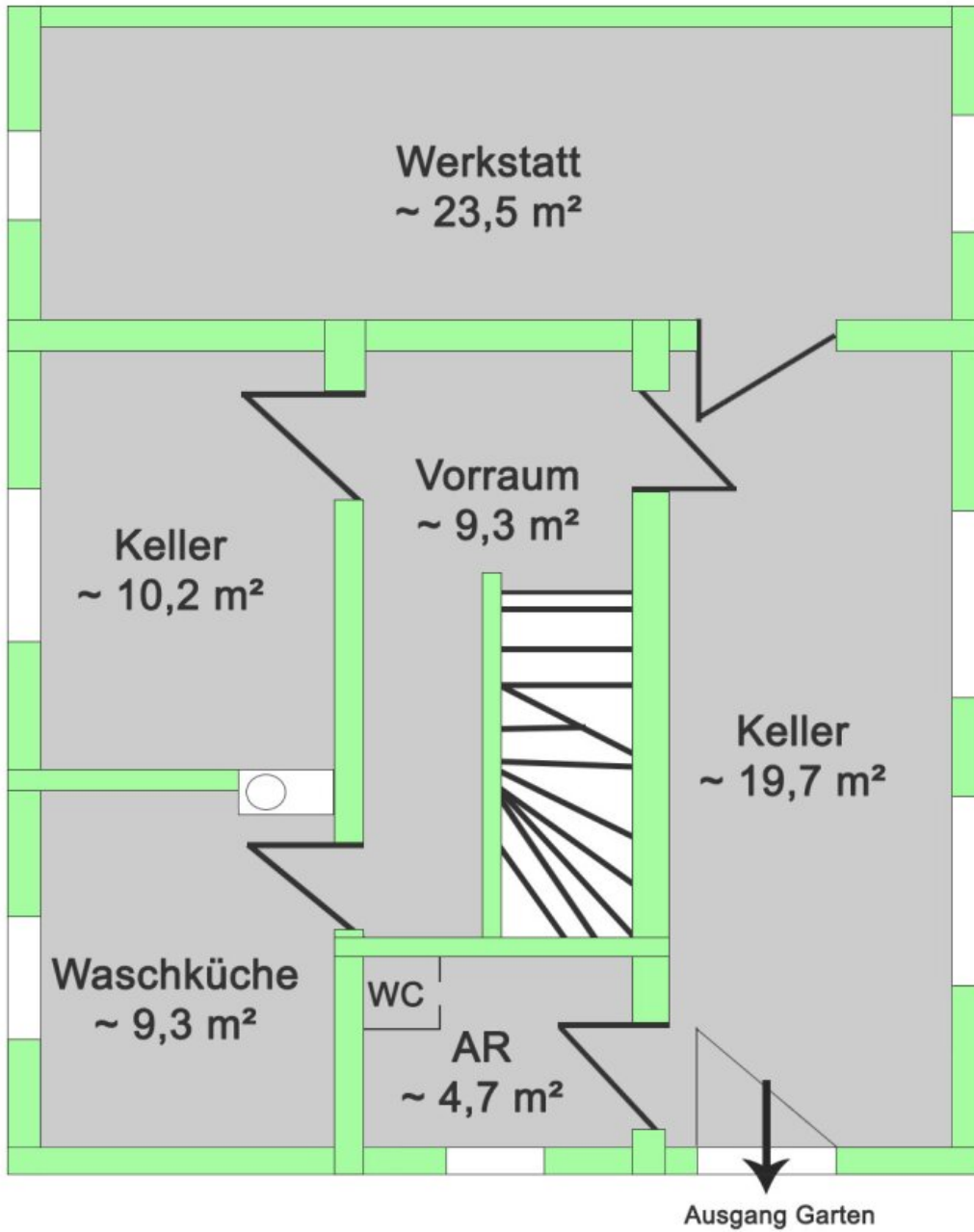


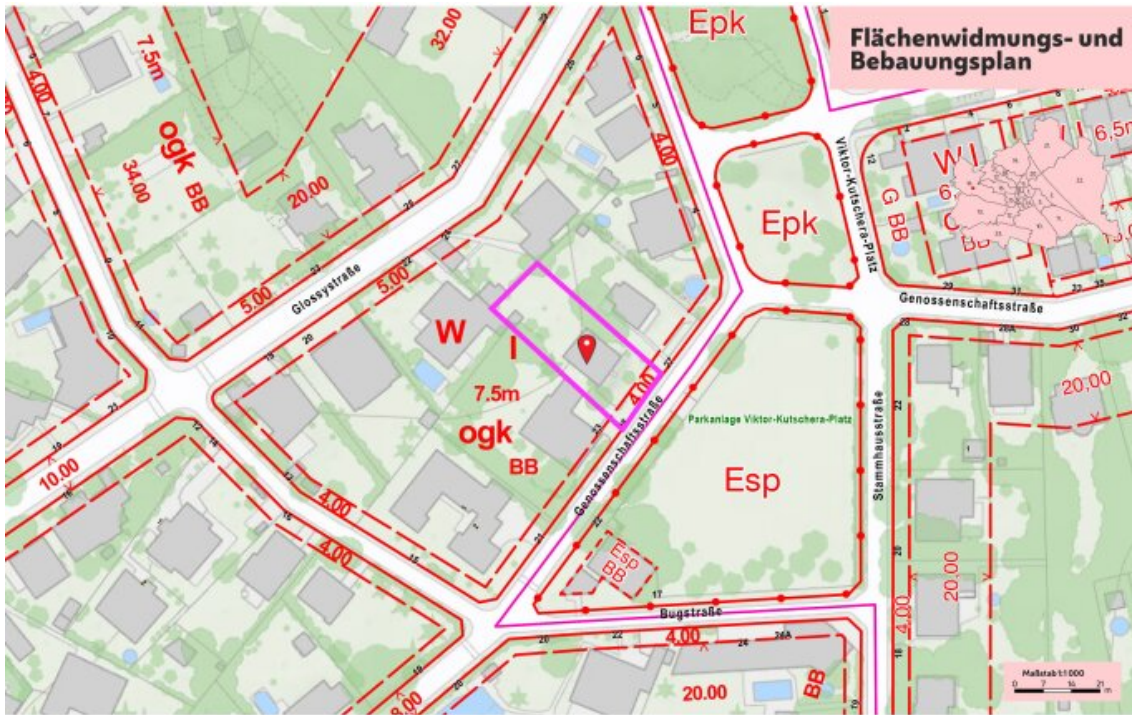




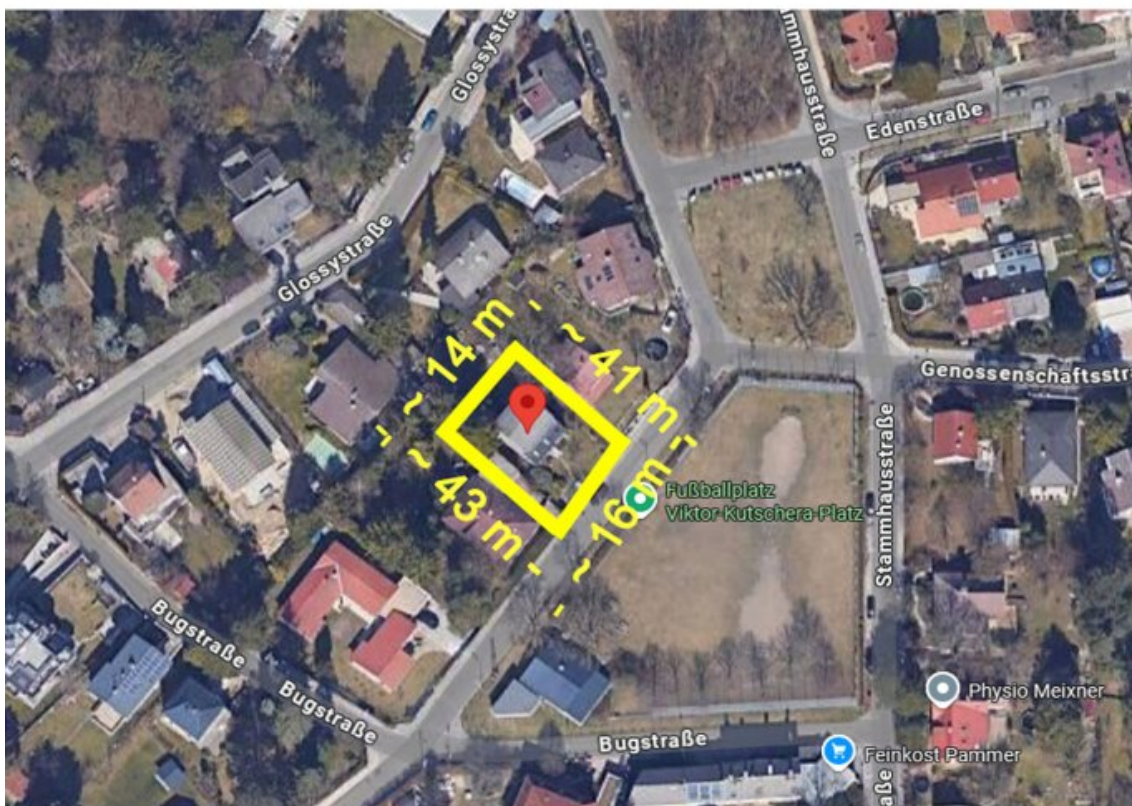








Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Lage in der Natur  
ca. Abmessungen

## Objektbeschreibung

Das voll unterkellerte, alleinstehende Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger und sonniger Lage am westlichen Wolfersberg, mit toller Aussicht sowohl auf den Wolfersberg im Süden als auch auf den Satzberg im Osten. Auf ebenem Grund mit unverbaubarem Blick in einer ruhigen Wohnstraße gelegen, ist die Liegenschaft ein ganz besonderes Juwel, das absolutes Potential bietet ! Sämtliche Anschlüsse sind bereits vorhanden, mit einer Rundumsanierung lässt sich ein individuelles, traumhaftes Eigenheim schaffen.

Anfang der 60er Jahre in Durisolbauweise errichtet verteilt sich die Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> derzeit auf zwei Etagen. Der Zugang zum Haus erfolgt durch den südostseitigen Garten über einige Stufen in den ca. 27 m<sup>2</sup> großen, verglasten Wintergarten ins Erdgeschoß. Hier befinden sich, vom zentralen Vorraum mit Stiegenhaus ausgehend, eine Küche, ein Bad mit Wanne und WC sowie drei weitere Zimmer.

Über eine Holztreppe gelangt man ins Obergeschoß, wo sich ein Zimmer mit angeschlossenen Schrankraum, ein Bad, ein separates WC und ein helles, freundliches Wohnzimmer mit Traumausblick befinden.

Im Keller stehen eine Waschküche, eine Werkstatt und Stau- bzw. Abstellräume zur Verfügung. Ein Ausgang führt direkt in den nordwestlichen Garten, der ein wahres Idyll ist. Neben einer Gartenhütte überzeugt der charmante Naturgarten.

Heizung und Warmwasseraufbereitung funktionieren mittels einer Gastherme der Firma Vaillant. In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, Keller und Sanitärräume sind verflieset.

Nur wenige Gehminuten entfernt gibt es eine Haltestelle der Autobuslinie 49A mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf, mit dem Auto erreicht man in 5 Minuten die Schnellbahnstation Wolf in der Au mit Park & Ride Möglichkeit, von hier fährt die S-Bahn nur 12 Minuten bis zum Wiener Westbahnhof.

Die Autobahnauffahrt Wien Auhof erreicht man in etwa sieben Autominuten. Wichtige Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Schulen, Kindergärten, und Supermärkte (der neue Spar auf der Hüttelbergstraße ist ca. 1 km entfernt) erreicht man in wenigen Minuten. Das Shopping Center Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Gastronomiebetrieben und verschiedensten Freizeiteinrichtungen liegt nur ca. 2,5 km entfernt.

Für Kinder und Sportbegeisterte liegt direkt gegenüber der Fußball- und Volleyballplatz am Viktor Kutschera Platz. Der Wienerwald bietet ausreichend Jogging- und Mountainbike-Möglichkeiten, das Hütteldorfer Bad ist mit dem Fahrrad in gut zehn Minuten erreichbar.

Bei einer eventuelle Neubebauung dürfen max. 25% des Bauplatzes bebaut werden. Die bebaute Fläche darf max. 180m<sup>2</sup> in offener Bauweise betragen. Bauklasse I bis 7,5 Meter in offener Bauweise möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap