

**Kleingartenhaus in Ruhelage auf Eigengrund – 1210 Wien I
Sanierungsbedürftig mit viel Potenzial I Bahnhof
Siemensstraße Nähe**



Objektnummer: 4615

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 676 50 288 24









Objektbeschreibung

Dieses Kleingartenhaus in ruhiger Lage nahe **Bahnhof Siemensstraße** bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten: sanieren, ausbauen oder komplett neu gestalten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnträume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Auf einer Wohnfläche von ca. **35 m²** und einer gesamten Nutzfläche von ca. **55 m²** (inkl. **19,5 m² Keller**) finden Sie derzeit eine kompakte, aber funktionale Raumaufteilung. Zusätzlich steht Ihnen ein gemütlicher **Wintergarten** zur Verfügung, der das Haus mit Licht durchflutet und den Wohnraum erweitert.

Das **483 m² große Eckgrundstück** überzeugt mit viel Platz zum Entspannen, Gärtnern und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: Sie können das bestehende Haus nicht nur sanieren, sondern auch ausbauen, umbauen oder einen Neubau verwirklichen – ganz nach Ihren Plänen! Beheizt wird das Haus derzeit mittels Elektroheizung.

Das erste Bild wurde mittels **Virtual Staging** bearbeitet und dient zur **Veranschaulichung des möglichen Wohn- und Einrichtungspotenzials des Hauses**.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 35 m²
- Nutzfläche: ca. 55 m²
- Keller: ca. 19,5 m²
- Grundstück: ca. 483 m² (Eckgrundstück)
- Baujahr: 1970
- Wintergarten vorhanden
- Parkplatz inklusive
- Elektroheizung

- Sanierungsbedürftig / Neubau möglich
- Ausbau- & Umbaupotenzial

Lage:

Die Lage vereint Ruhe und Urbanität: Sie genießen ein grünes, entspanntes Wohnumfeld und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur. Der **Bahnhof Siemensstraße** sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar und bringen Sie schnell in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 330.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap