Großfamilienhaus in RUHELAGE - VIELFÄLTIGE GESTALTUNG MÖGLICH



Objektnummer: 5570/634

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Pfeifenstrauchweg

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: 1965
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Voll

Alter: Neubau Wohnfläche: 146,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Garten: 840,00 m² **Kaufpreis:** 844.870,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH Würzburggasse 4 / 7 1130 Wien

T+43 6605195782

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









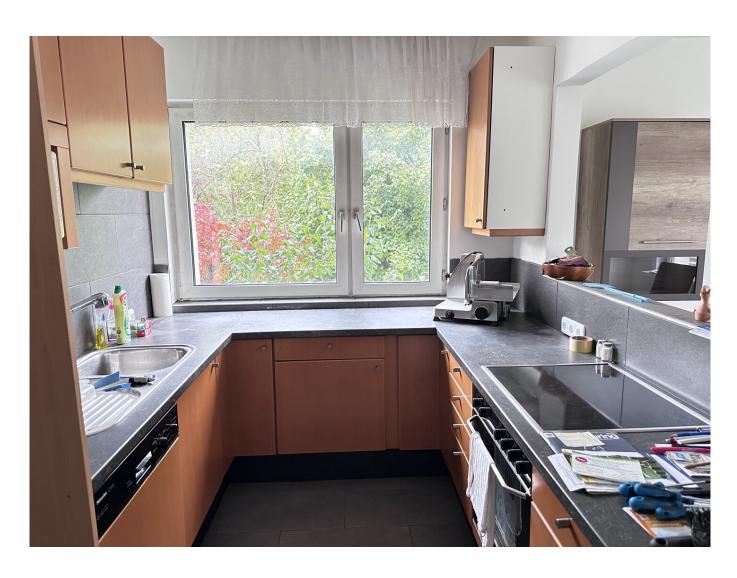
























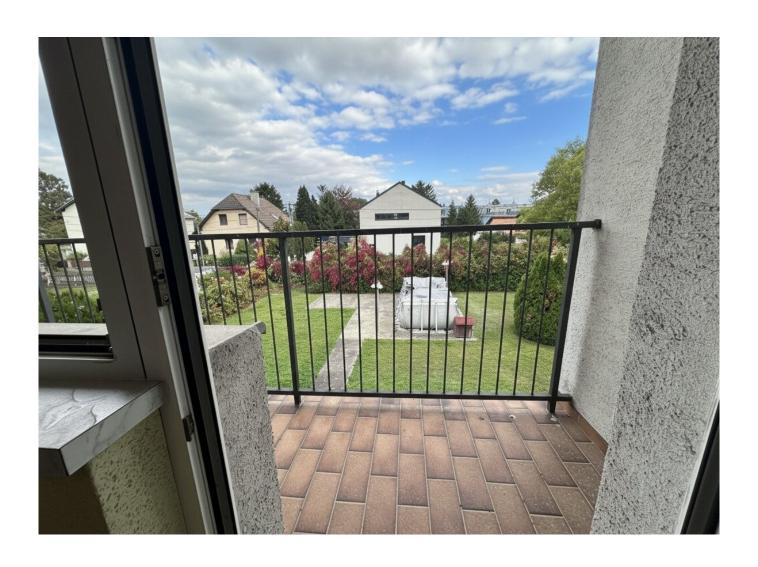














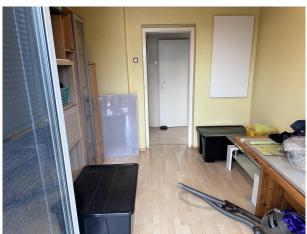






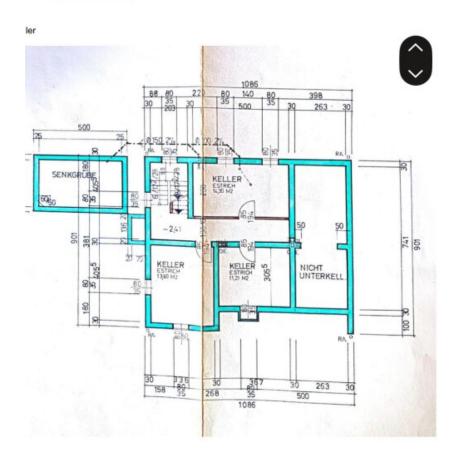








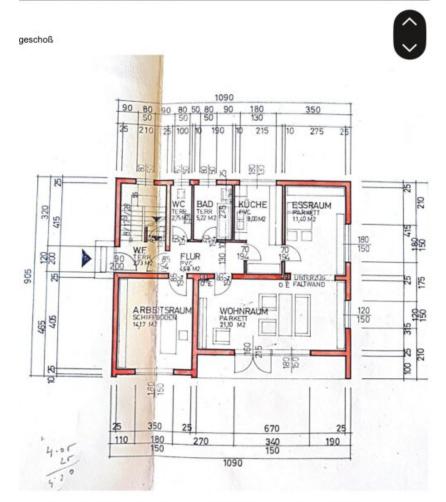






tgutachten: 1220 Wien, Pfeifenstrauchweg 3

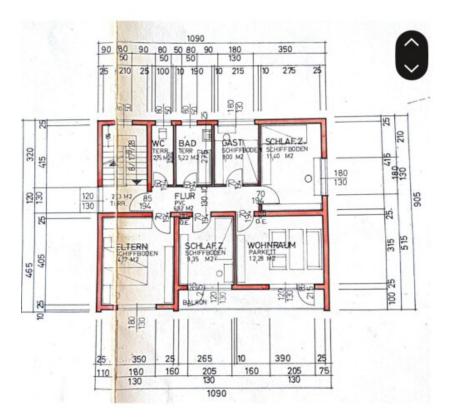
Seite 9 von 35



nerkung: Küche/Essraum leicht umgestaltet (Entfernung Trennmauer) sowie ist ein Garage und ein acher "Verbindungstrakt" errichtet worden. (ca 60m²).

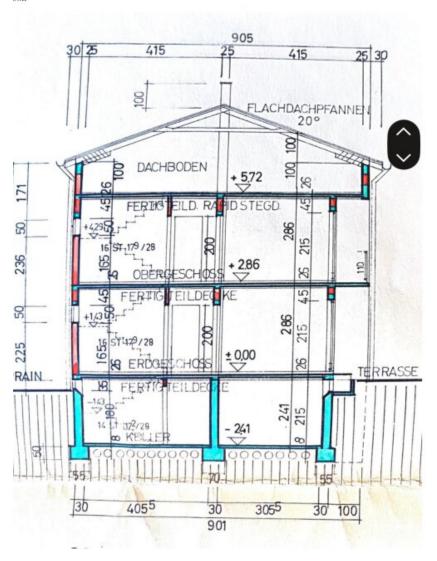
tgutachten: 1220 Wien, Pfeifenstrauchweg 3

Seite 10 von 35



g Mag Martin Oliva, 1210 Wien, Mühlweg 81 əmein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Immobilienwesen) erblicher Immobilientreuhänder Stand: Oktober 2022

mitt



g Mag Martin Oliva, 1210 Wien, Mühlweg 81 emein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Immobilienwesen) erblicher Immobilientreuhänder Stand: Oktober 2022

tgutachten: 1220 Wien, Pfeifenstrauchweg 3

Seite 12 von 35

chenaufstellung It Plan:

lgeschoß Windfang

7,32 m²

Flur

4,68 m²

Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in 1220 Wien – Perfekt für Familien, Investoren oder Bauträger

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus auf einem großzügigen, rund **1.000 m²** großen Grundstück im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk *Donaustadt*. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage, den weitläufigen Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als neues Zuhause für die Familie, als Anlageobjekt oder für ein Neubauprojekt.

Eckdaten zur Immobilie

• Kaufpreis: € 844.900,-

• Grundstücksfläche: ca. 1.000 m²

• Wohnnutzfläche: ca. 146 m²

• Zimmer: 4

• Baujahr: 1965

• Bauweise: Massivbau, 2 Wohnebenen, überwiegend unterkellert

• Widmung: W I 6,5m o 25% BB

Raumaufteilung

Das Haus bietet zwei Wohneinheiten auf insgesamt ca. 146 m² Wohnfläche:

Erdgeschoss (ca. 75 m²)

- Windfang, Flur, WC, Bad mit Fenster
- Küche, Esszimmer, Wohnzimmer
- Abstellraum

Dachgeschoss (ca. 72 m²)

- Flur, WC, Bad
- Gästezimmer, Wohnraum, 3 Schlafzimmer
- Terrasse mit Morgensonne

Kellergeschoss (ca. 51 m²)

• Mehrere Kellerräume, vielseitig nutzbar

Zusätzlich:

- Garage und Verbindungstrakt (ca. 60 m²)
- Wunderschöner Garten mit knapp 850 m² Fläche

Ausstattung & Highlights

- Gepflegter Gesamtzustand
- Infrarotheizung (Elektro), Öl-Zentralheizung vorhanden
- 2 Badezimmer, 2 WCs, Einbauküche
- Terrasse, Ostbalkon, Garage
- Bad mit Fenster & Badewanne

Potenzial für Investoren & Bauträger

Die Liegenschaft bietet ein enormes Entwicklungspotenzial:

- ? Option 1: Sanierung und Nutzung des bestehenden Zweifamilienhauses
- ? Option 2: Neubau nach Abriss Bebauung von 25 % der Grundstücksfläche möglich
- ? Maximale Bauhöhe laut Widmung: 6,5 m

Die derzeitige Bebauung schöpft die maximal mögliche Baufläche nicht aus, wodurch sich ein attraktives Neubauprojekt realisieren lässt.

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage der Donaustadt und bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung (Bus in Gehweite). Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit

Dieses Objekt eignet sich perfekt **für Familien**, die ein großzügiges Haus mit Garten suchen, aber auch **für Investoren und Bauträger**, die den Wert des großen Grundstücks nutzen möchten.

Kaufpreis: € 844.900,-

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m Apotheke <4.500m Klinik <4.500m Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m Kindergarten <4.250m Universität <4.750m Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum < 5.750m

Sonstige

Bank <4.750m Geldautomat <4.250m Post <4.750m Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <4.000m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap