

## **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:	840.000,00 €
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.











































15:42



80%



Verkehrswe...l. Anlage.pdf



Datei 5 von 5 • Seite 8

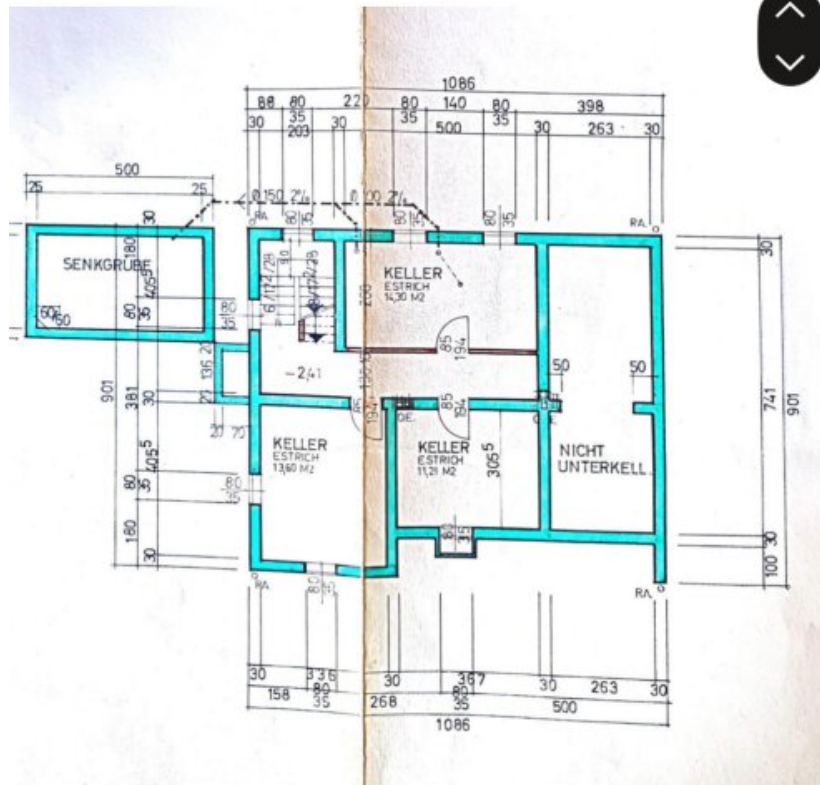
rtgutach

8 von 54

Wohnstrauchweg 3

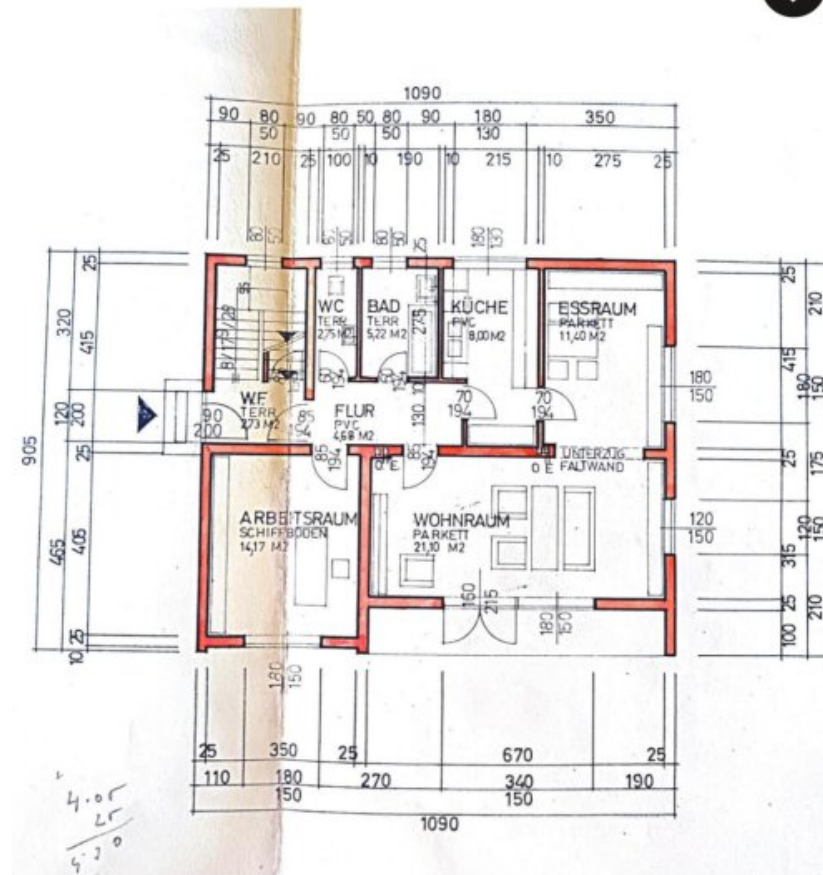
Seite 8 von 35

ler



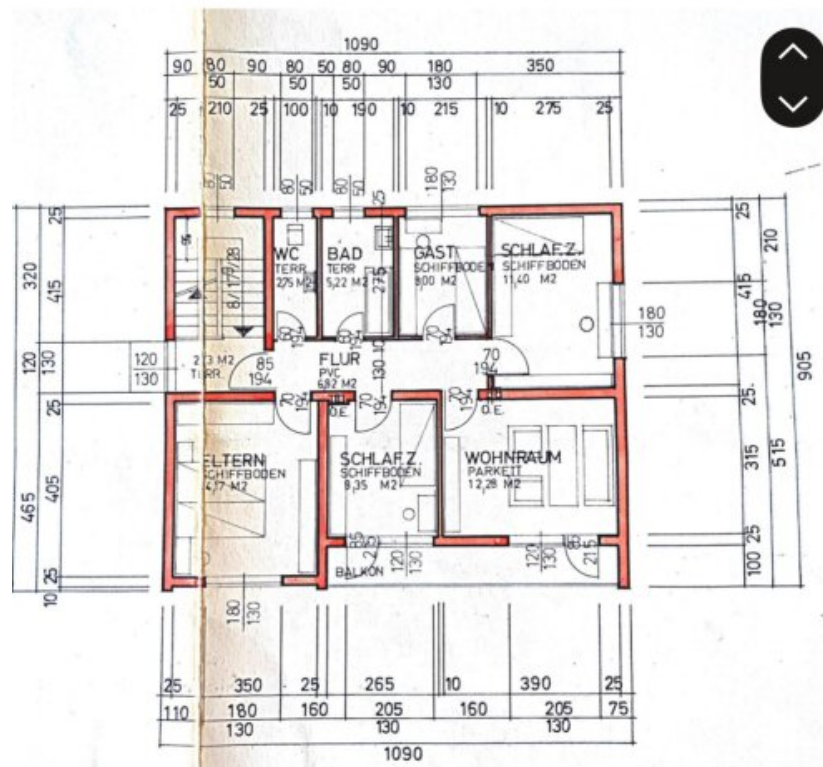


geschoß



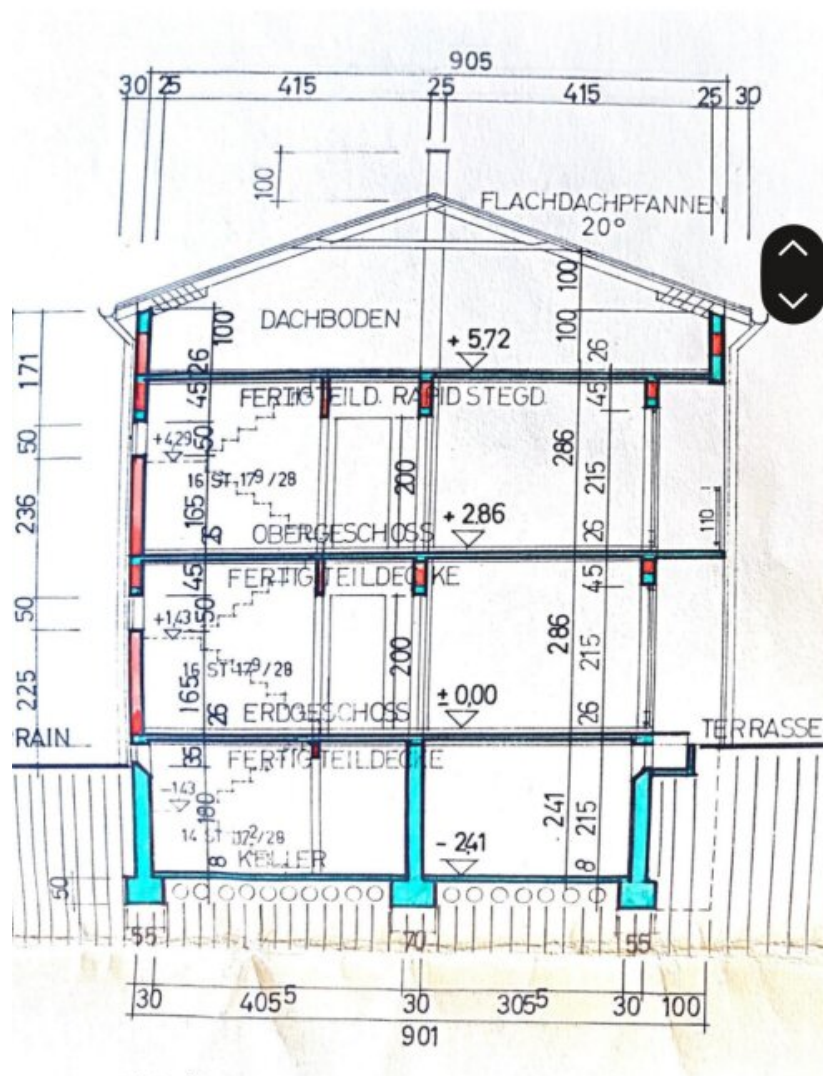
nerkung: Küche/Essraum leicht umgestaltet (Entfernung Trennmauer) sowie ist ein Garage und ein achter „Verbindungstrakt“ errichtet worden. (ca 60m²).







initt



g Mag Martin Oliva, 1210 Wien, Mühlweg 81  
 mein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Immobilienwesen)  
 erblicher Immobilientreuhänder

Stand: Oktober 2022

zhenaufstellung lt Plan:

igeschoß	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche:** ca. 146 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

#### Erdgeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>)

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

#### Dachgeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup>)



- 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 <4.000m  
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

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap