

## **Grundstück mit Zweifamilienhaus in Ruhelage - Variable Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden**



**Objektnummer: 5570/633**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfeifenstrauchweg
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	840,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	844.890,00 €
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.

























## Objektbeschreibung

**Investieren Sie in Zukunft: Grundstück mit Zweifamilienhaus in 1220 Wien!**

Zum Verkauf steht ein **mit einem Zweifamilienhaus in der begehrten Donaustadt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und diesem Kaufpreis bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für junge Familien und Investoren, die ein wertvolles Grundstück in einer wachsenden Umgebung suchen.**

**Das Haus bietet Ihnen eine Wohnnutzfläche von 146,36 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 2 Wohneinheiten mit insgesamt 7 Zimmern. Es ist in einem guten Zustand und wurde solide aus Massivbau errichtet. Die elektrische und Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Infrarotheizungen das gesamte Objekt beheizen.**

**Der wunderschöne, knapp 850 m<sup>2</sup> große Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Terrasse und der Ostbalkon Ihnen die Möglichkeit bieten, die Morgenstunden in der Sonne zu genießen.**

**Die derzeitige Bebauung entspricht der Widmung, und Sie haben die Möglichkeit, das bestehende Haus zu sanieren oder nach Abbruch eine Bebauung von bis zu 25% der Grundstücksfläche zu realisieren. Die maximale Bebaubarkeit ist derzeit noch nicht ausgenutzt, was Ihnen erhebliches Entwicklungspotenzial bietet.**

**Flächenaufstellung:**

- **Erdgeschoss: 74,64 m<sup>2</sup> (inkl. Wohnzimmer mit Einbauküche, Essraum, Zimmer, Bad und WC)**
- **1. Stock: 71,72 m<sup>2</sup> (inkl. 5 Zimmer, Bad, WC)**
- **Dachboden**
- **Keller: 51,11 m<sup>2</sup> (mit mehreren Kellerräumen)**
- **Garagen und Verbindungstrakt: ca. 60,00 m<sup>2</sup>**

**Insgesamt bietet das Grundstück eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die**

**nahegelegenen Busverbindungen, die Sie schnell zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bringen.**

**Dieses Objekt ist ideal für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz im Freien suchen, sowie für Investoren, die Wert auf ein entwicklungsfähiges Grundstück legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieses Grundstücks zu entdecken!**

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