

Sanierungsbedürftiges Haus in 1230 Wien/Mauer – DAVE Angebotsverfahren



Haus

Objektnummer: 1609/46499

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	218,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 313,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	387,50 €
Provisionsangabe:	

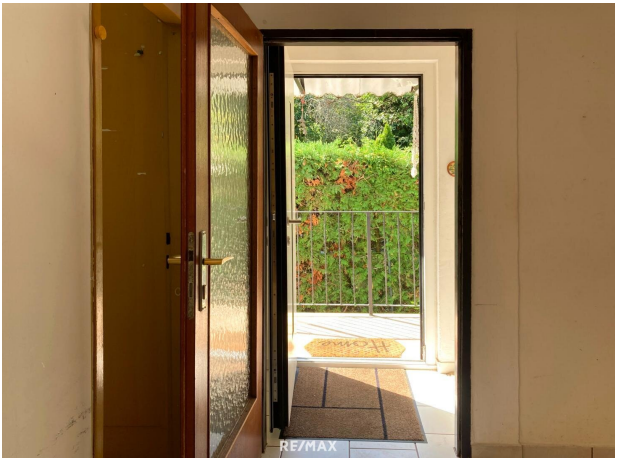
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

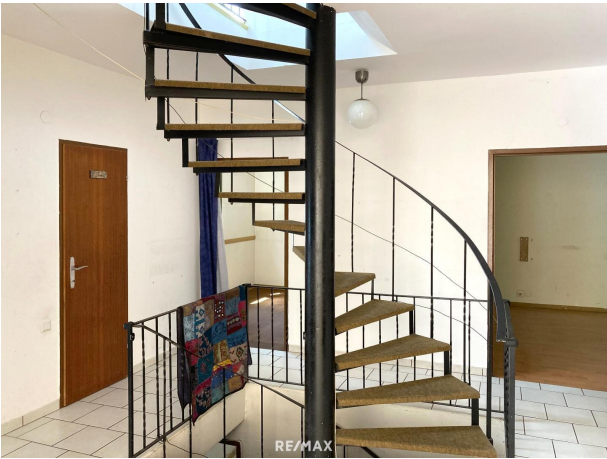
Ihr Ansprechpartner

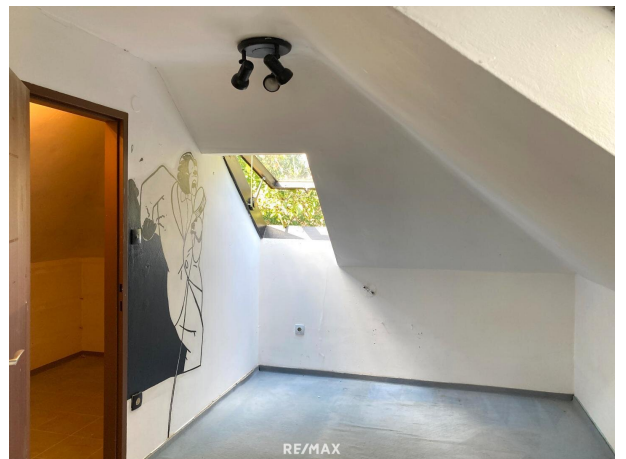
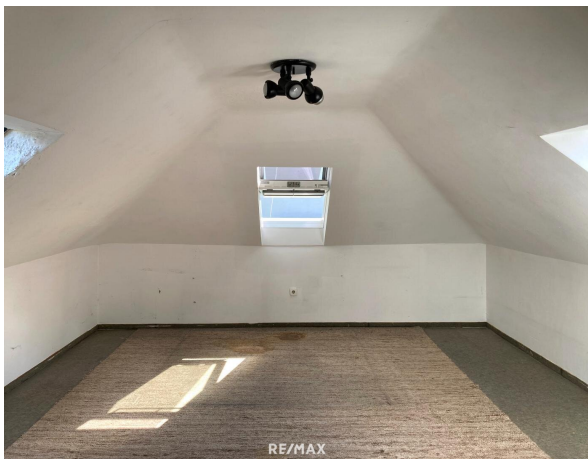


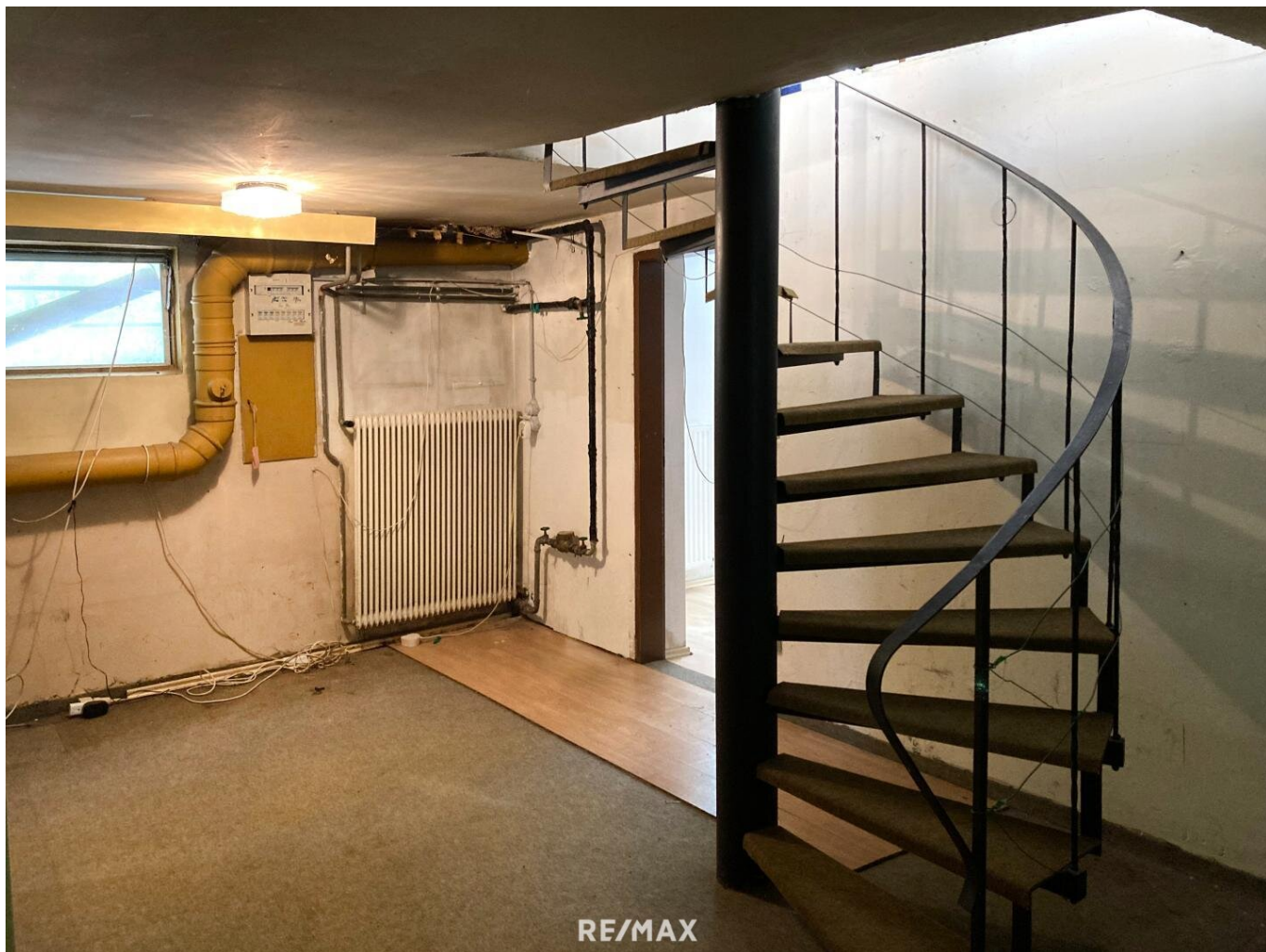
Peter Balogh

RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

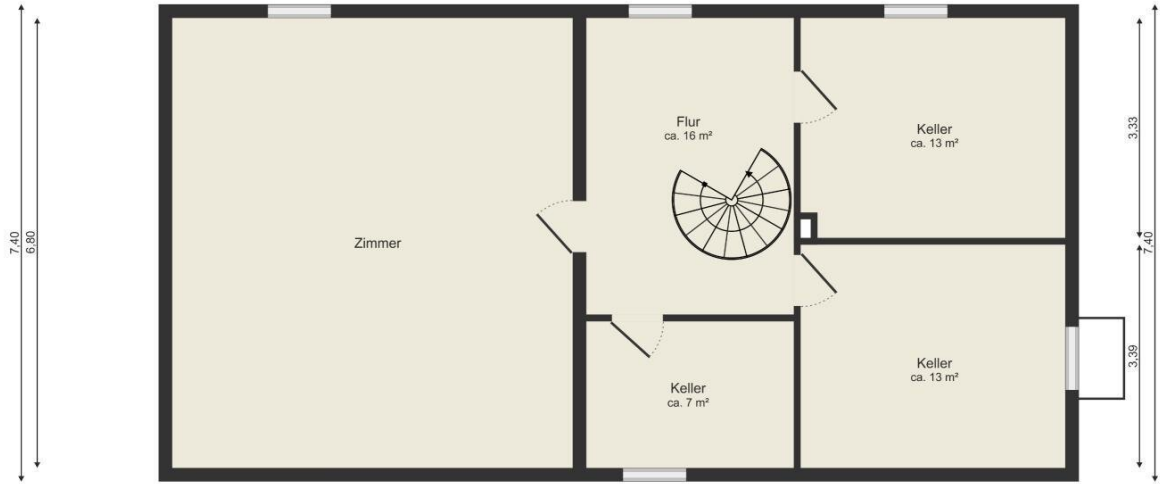




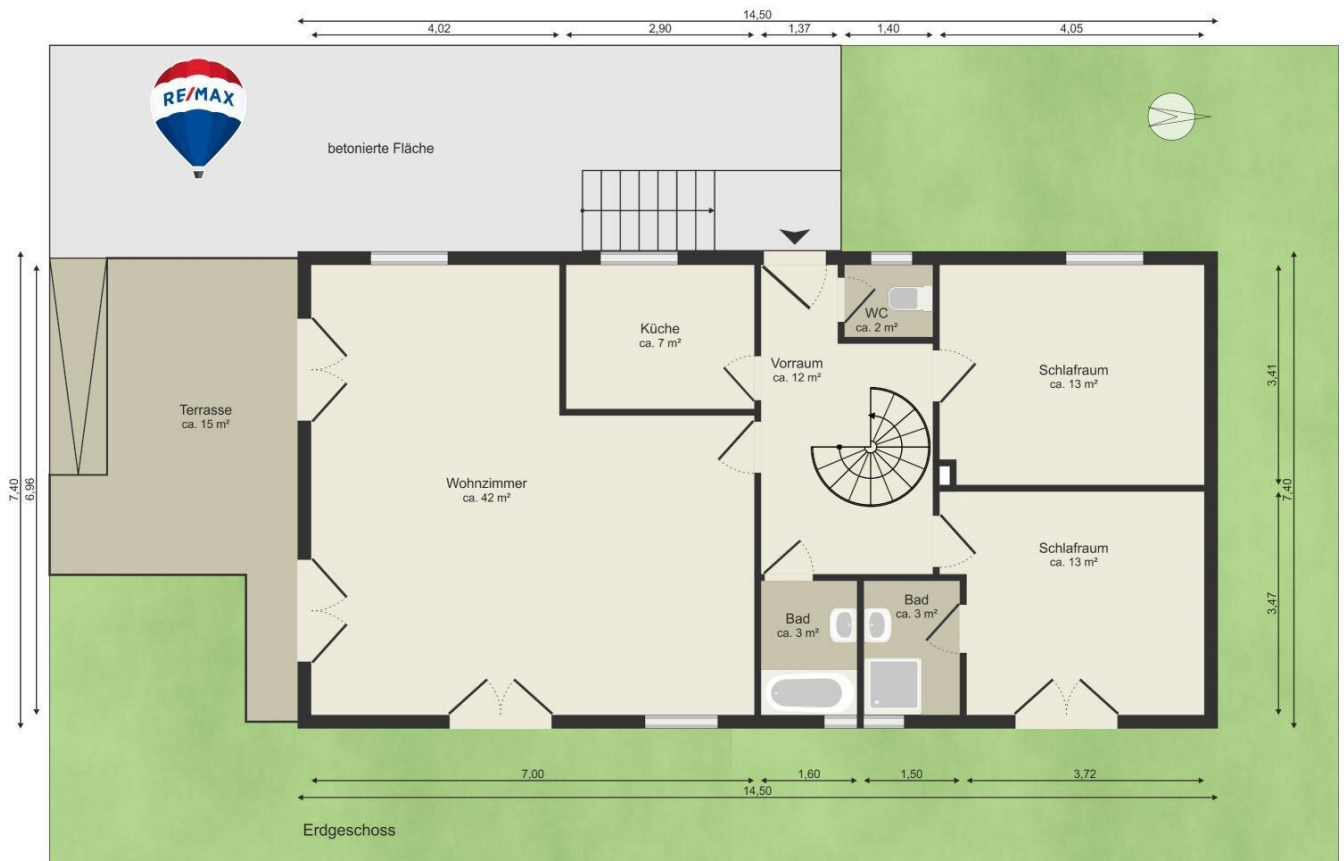


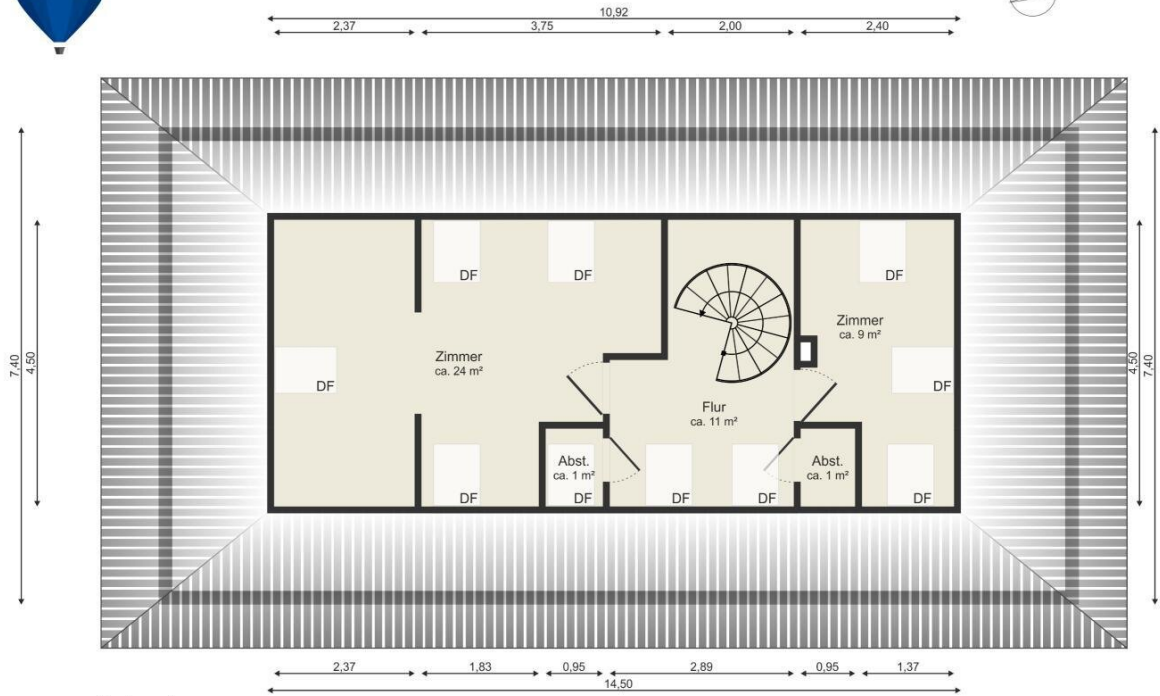






Kellergeschoss





Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Ihr Sanierungsraum in Mauer: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause in absoluter Ruhelage

Stellen Sie sich vor, Sie könnten in einer der begehrtesten Lagen Wiens Ihr ganz persönliches Refugium schaffen. Dieses freistehende Einfamilienhaus in Mauer (1230 Wien) bietet Ihnen genau diese Chance. Abseits des Trubels in absoluter Ruhelage, genießen Sie hier maximale Privatsphäre, umgeben von einem alten Baumbestand. Für kreative Käufer, Handwerker und Bauherren, die den Wert einer Sanierung erkennen, ist dies die perfekte Leinwand, um ein individuelles und wertbeständiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Dieses Haus ist ein Sanierungsprojekt mit enormem Potenzial.

Das Objekt weist einen umfassenden Sanierungsbedarf auf (Dämmung, Haustechnik, Elektrik, Innenräume und Bäder). Es bietet jedoch eine substanzielle Basis für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Die Liegenschaft befindet sich außerhalb der derzeit gültigen Baulinie!

Raumaufteilung:

- EG: Wohnzimmer (mit Zugang zur Terrasse), separate Küche, 2 optimal geschnittene Schlafräume, 2 Bäder, 2 WCs
- DG: Über eine zentrale Wendeltreppe erreichbar; 2 große, helle Räume (Studio/Hobby), Flur und 2 Abstellräume.
- Keller: Lagerung und Technik (1 Hauptraum, 3 Zusatzräume).

Garten: Eigener Garten mit ca.218m² mit altem Baumbestand, der eine herrliche Privatsphäre gewährleistet. Die Terrasse im EG ist der ideale Ort für Erholung.

Lage und Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage in einem begehrten Wohngebiet in Mauer. Die Lage zeichnet sich durch ihre Abgeschlossenheit von der Hauptstraße aus, ist aber dennoch gut angebunden:

Die Immobilie ist über einen privaten Weg erreichbar, was ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit bietet.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Die nächstgelegenen Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt:

- Straßenbahn 60 (5 Gehminuten)

Lassen Sie sich inspirieren! Ich stehe Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und vermittele Ihnen verlässliche Handwerker und Professionisten für die Renovierung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Verkaufsprozess: Die Vermarktung erfolgt im Rahmen des DAVE-Angebotsverfahren. Der Start des Verfahrens ist voraussichtlich der 24. Oktober 2025.

Besichtigungstermine:

Rechtliche Hinweise:

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus im hinteren Teil eines Grundstücks mit zwei Doppelhäusern – grundbücherlich als „Wohnungseigentum an Reihenhaushaus E“ geführt. Die anteilige Grundstücksfläche beträgt ca. 339 m², wovon ca. 218 m² auf den privaten Garten entfallen.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir vor Besichtigungsterminen die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG benötigen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision (3%+Ust) entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung.

Gebührenbefreiung: Beachten Sie die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (bis 500.000 Euro) bei Erwerb von Wohnraum (es gelten die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap