

**Einzigartiges Grundstück mit Einfamilienhaus und Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 7939/2300162317**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus   |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 130,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 727.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit renovierungsbedürftigem Einfamilienhaus in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend. Das Objekt eignet sich ideal für Familien, die Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, oder für Investoren und Bauträger, die das vorhandene Entwicklungspotenzial nutzen wollen.

## Details zum Haus:

- Baujahr: ca. 1978
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- Voll unterkellert – perfekt für Hobby, Lager oder Werkstatt
- Helle Räume mit großen Fensterfronten
- Gasheizung
- Garage für 1–2 Fahrzeuge
- Großzügiger Garten mit Gestaltungspotenzial

## Entwicklungspotenzial:

- Netto-Baufläche ca. 800–850 m<sup>2</sup> möglich
- Mindestens zwei Einfamilienhäuser laut aktueller Studie realisierbar
- Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I (bis 6,5 m Höhe)
- Alle Anschlüsse vorhanden: Strom, Gas, Kanal, öffentliches Wasser, Brunnen

## Infrastruktur & Lage:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Nähe Lobau / Donau-Auen – ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

- Bushaltestelle Linie 26A in Gehweite, schnelle Anbindung zur U-Bahn

### **Eckdaten auf einen Blick:**

- Grundstück: ca. 886 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Voll unterkellert
- Garage: 1–2 Stellplätze
- Bauklasse I, gemischtes Baugebiet, 6,5 m Höhe
- Entwicklungspotenzial: 2 Einfamilienhäuser möglich

### **Besichtigung & Exposé:**

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und stehen für Fragen sowie Besichtigungstermine jederzeit zur Verfügung.

### **Rechtlicher Hinweis**

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch **ohne Gewähr**. Änderungen, Fehler oder Abweichungen sind möglich. Maßgeblich sind ausschließlich die behördlichen Unterlagen, Pläne und Genehmigungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap