

## Ruheoase am Küniglberg



**Objektnummer: 1967/73**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Baufällig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	381,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

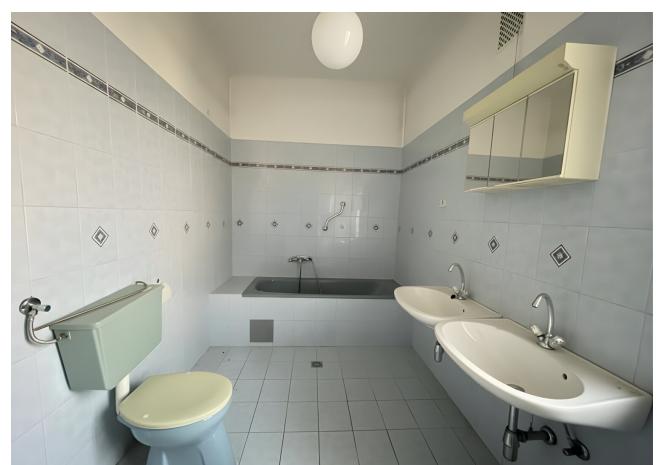


**Grâce Andrianjatovo**

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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







# Objektbeschreibung

Dieses Grundstück am Küniglberg gehört zu den seltenen Adressen in Hietzing, die Ruhe, Grün und Stadtanbindung ideal verbinden. Der Altbestand (**165 M<sup>2</sup>**) ist sanierungsbedürftig: eine leere Leinwand für alle, die ein neues Zuhause oder ein individuelles Projekt verwirklichen möchten.

Im Wohnzimmer findet sich eine **alte Kaminstelle**, die das Potenzial hat, wieder zum Herzstück des Hauses zu werden. Man kann sich hier sofort die **cozy, winterlichen Abende in Wien** vorstellen, während draußen der Schnee leise fällt. Es ist genau diese Mischung aus traditionellem Wiener Flair und Entwicklungspotenzial, die diesem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Widmung lautet **Bauland-Wohngebiet**, das Grundstück ist daher **voll als Baugrundstück nutzbar**. Ob eine Sanierung oder ein Neubau gewählt wird, bleibt ganz den Vorstellungen des Käufers überlassen.

Man spürt im Altbestand sofort den klassischen Wiener Charme. Die typischen **Erkerfenster** geben dem Haus eine besondere Großzügigkeit und schaffen Licht & schöne Blickachsen in den Garten. Die Räume sind **zentral begehbar**.

## Raumaufteilung – Ursprünglicher Zustand

### Erdgeschoss (EG)

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 40M<sup>2</sup>):** Das ehemalige **Herrenzimmer** und **Speisezimmer** wurden zu einem offenen, modernen Wohnraum zusammengelegt.
- **Vorraum:** Eingangsbereich
- **WC:** Gäste-Toilette
- **Diele:** Zentraler Flur mit Treppenaufgang
- **Küche (ca. 10 M<sup>2</sup>):** Separate Küche

### Obergeschoss (OG)

- **Schlafzimmer (ca. 15M<sup>2</sup>):** Elternschlafzimmer
- **Kinderzimmer (ca. 16M<sup>2</sup>):** Mit Zugang zum Balkon

- **Gästezimmer (ca. 13,28 M2):** Drittes Zimmer (flexibel nutzbar als Büro)
- **Badezimmer (ca. 7M2):** Hauptbad
- **Balkon:** Vom Kinderzimmer begehbar
- **Vorraum:** Flur

## **Kellergeschoss (KG) (insgesamt ca. 55M2)**

- **Waschküche**
- **Lagerraum:** Ehemaliger Kohlenkeller / Heizraum
- **Keller:** Zusätzlicher Stauraum
- **Einliegerbereich (ehem. Hausbesorger):** Bestehend aus Küche / Kabinett und Zimmer.

Die Lage zählt zu den eleganten und begehrten Wohngegenden des 13. Bezirks: sehr ruhig, umgeben von gepflegten Häusern, viel Grün und einem hochwertigen Umfeld. Gleichzeitig erreicht man Schönbrunn in etwa vier Minuten mit dem Fahrrad und ist rasch im Hietzinger Zentrum oder in der Innenstadt.

## **Neubau-Projekt & Abriss**

- *Eine Projektstudie (ca. 4 Jahre alt) ist vorhanden und könnte zur Verfügung gestellt werden. Sie dient als Orientierung, müsste jedoch baurechtlich erneut geprüft werden.*
- *Eine mögliche Abrissgenehmigung ist vom Käufer einzuholen.*

## **Jetzt Ihre Besichtigung anfragen!**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap