

Ruheoase am Königlberg



Objektnummer: 1967/73

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1933
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m²
Bäder:	1
Balkone:	1
Garten:	381,00 m²
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 Königberg gehört zu den seltenen Adressen in Hietzing, die Ruhe, Grün und Stadtanbindung ideal verbinden. Der Altbestand (**165 M2**) 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. 40M2):** 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 M2):** Separate Küche

Obergeschoss (OG)

- **Schlafzimmer (ca. 15M2):** Elternschlafzimmer
- **Kinderzimmer (ca. 16M2):** 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