

**Charmantes 1.202 m<sup>2</sup> Grundstück mit kleinem Haus und Potenzial (ca. 750 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich!)**



**Objektnummer: 172313**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedensstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1928
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	33,00 m²
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

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





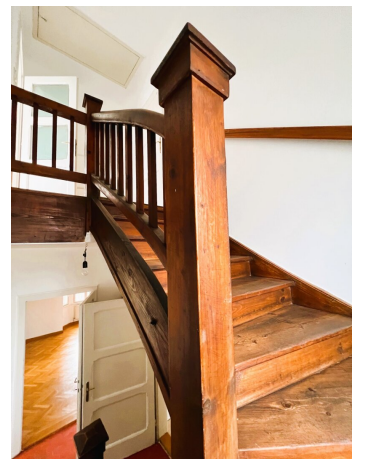




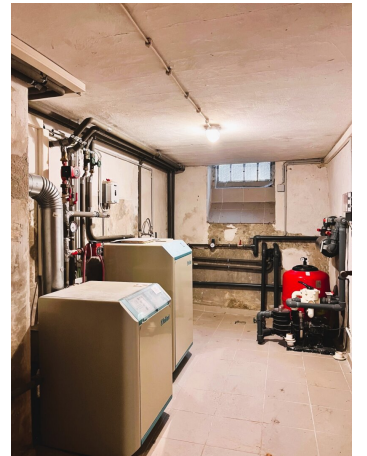










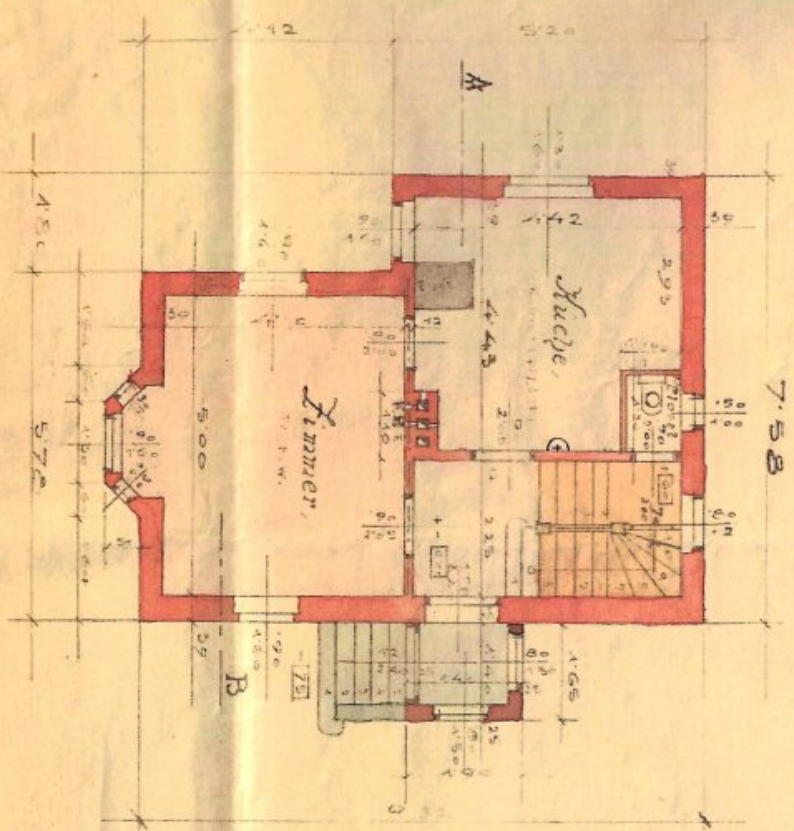




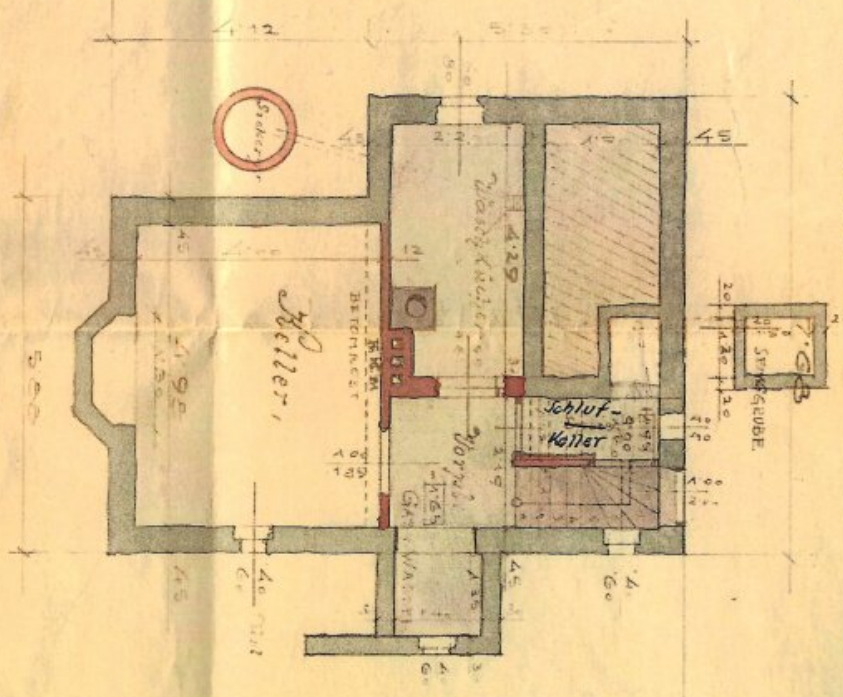




Eberhard.



Meier.



Siesing, am 4. Sept. 1928.

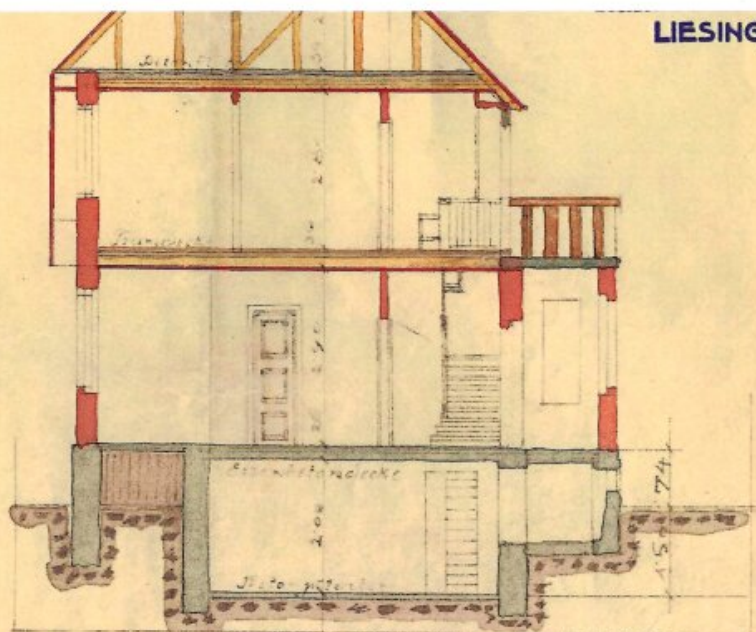
Boertherr:  
Baumeister

Messstab 1:100

Boertherr  
Geometer

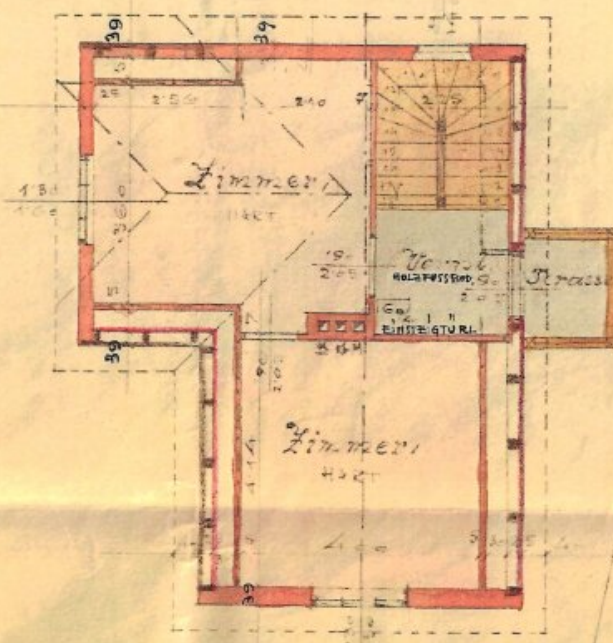
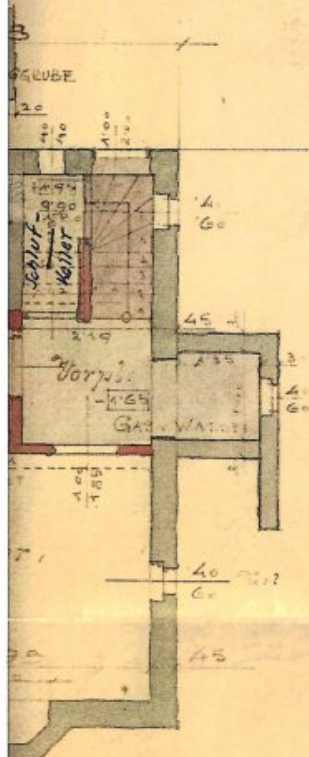


LIESING,



Mansarde.

Pa



Breite 2.50 m

ssab 1.10.11

Bauführer:  
Leopold Schimmer

Bauverleger: Leopold



# Objektbeschreibung

## TOPLAGE IN MAUER

### **Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus - bis ca 750 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich!! Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich**

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage - befindet sich dieses außergewöhnlich großen 1.202 m<sup>2</sup> Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus 1928.

Neben einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen einen herrlichen Garten mit Bio-Schwimmteich, großzügigen Grünflächen und voller Privatsphäre.

### **Besonders hervorzuheben:**

Aufgrund der aktuellen Flächenwidmung (Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe) besteht ein Potential von rund 750 m<sup>2</sup> realisierbarer Wohnnutzfläche.

### **Bestandshaus – Raumaufteilung**

#### Erdgeschoss

- Erkerzimmer
- Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse & Garten
- Vorraum
- WC

#### Obergeschoss (Dachgeschoss)

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken & WC



## Kellergeschoss

- Heizraum
- 1 Kellerraum

## Highlights & Vorteile

- Großes Grundstück 1.202 m<sup>2</sup>
- Ca. 750 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Neubau möglich
- BK I (6,5m), ogk Bauweise
- Bestandshaus in gepflegtem Zustand
- Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich
- Absolute Ruhelage, dennoch sehr gute Infrastruktur
- Garage mit Stauraum
- Perfekt für Eigennutzer oder Bauträger

**Ob als romantisches Zuhause im Grünen oder als attraktives Entwicklungsprojekt – diese Liegenschaft bietet außergewöhnliches Potenzial.**



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.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.250m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap