

**Charmantes 1.202 m² Grundstück mit kleinem Haus und
Potenzial (ca. 750 m² 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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	33,00 m ²
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.





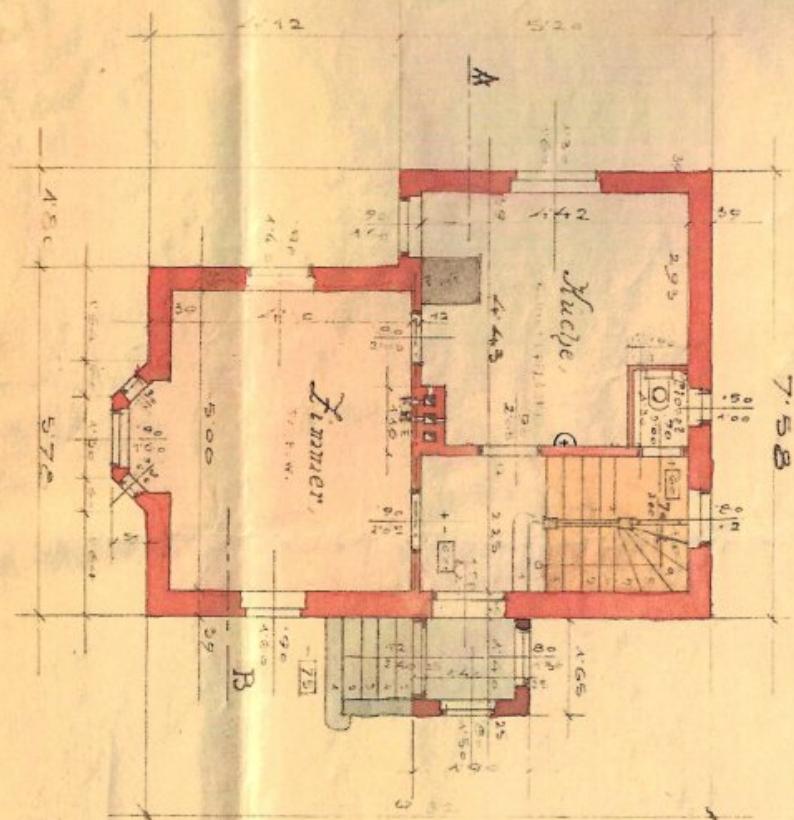




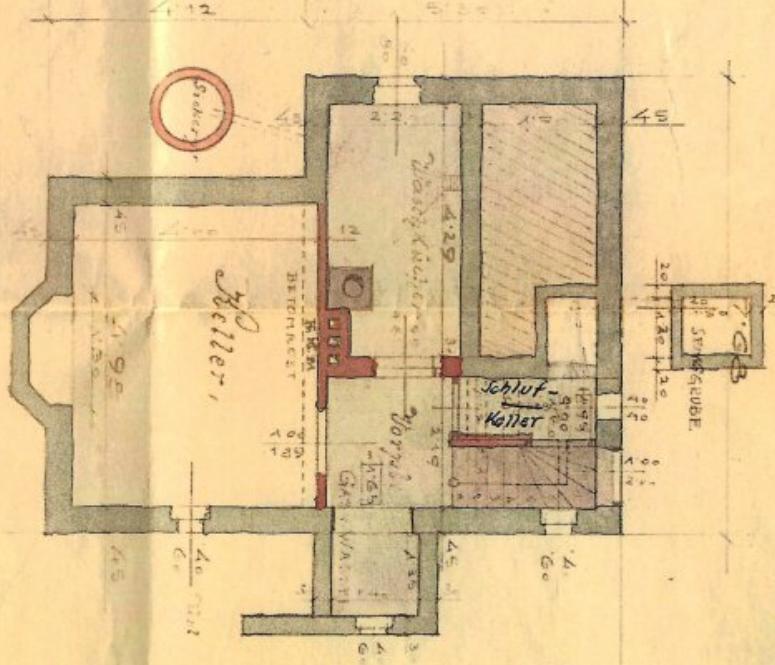




Ebenenr. 1



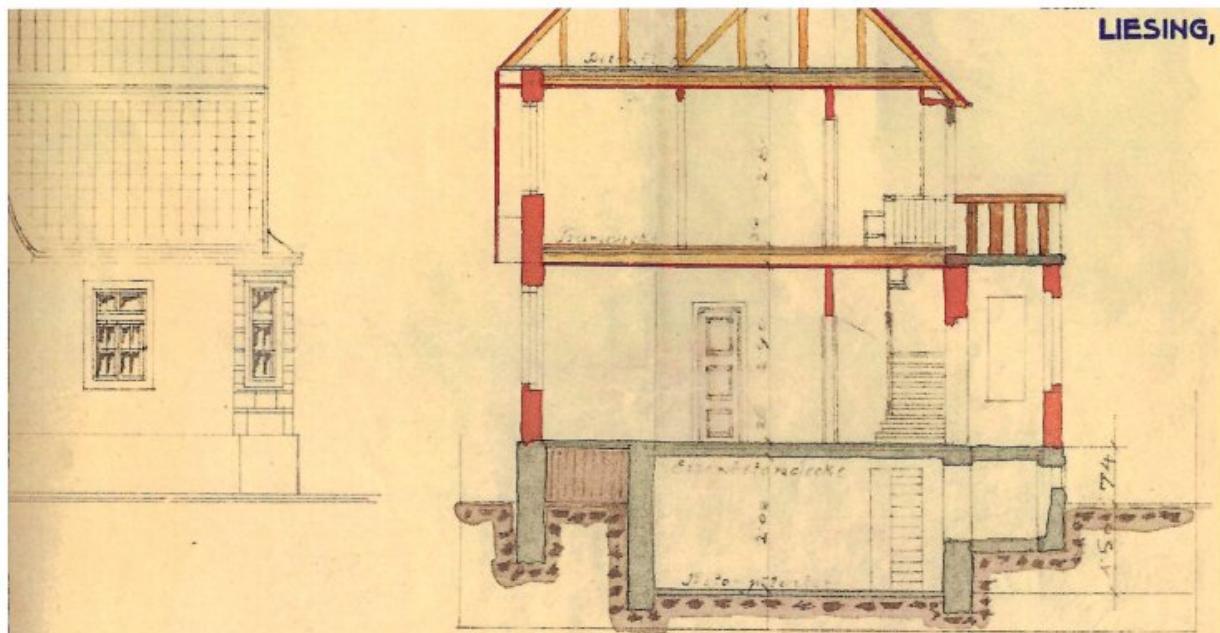
Keller:



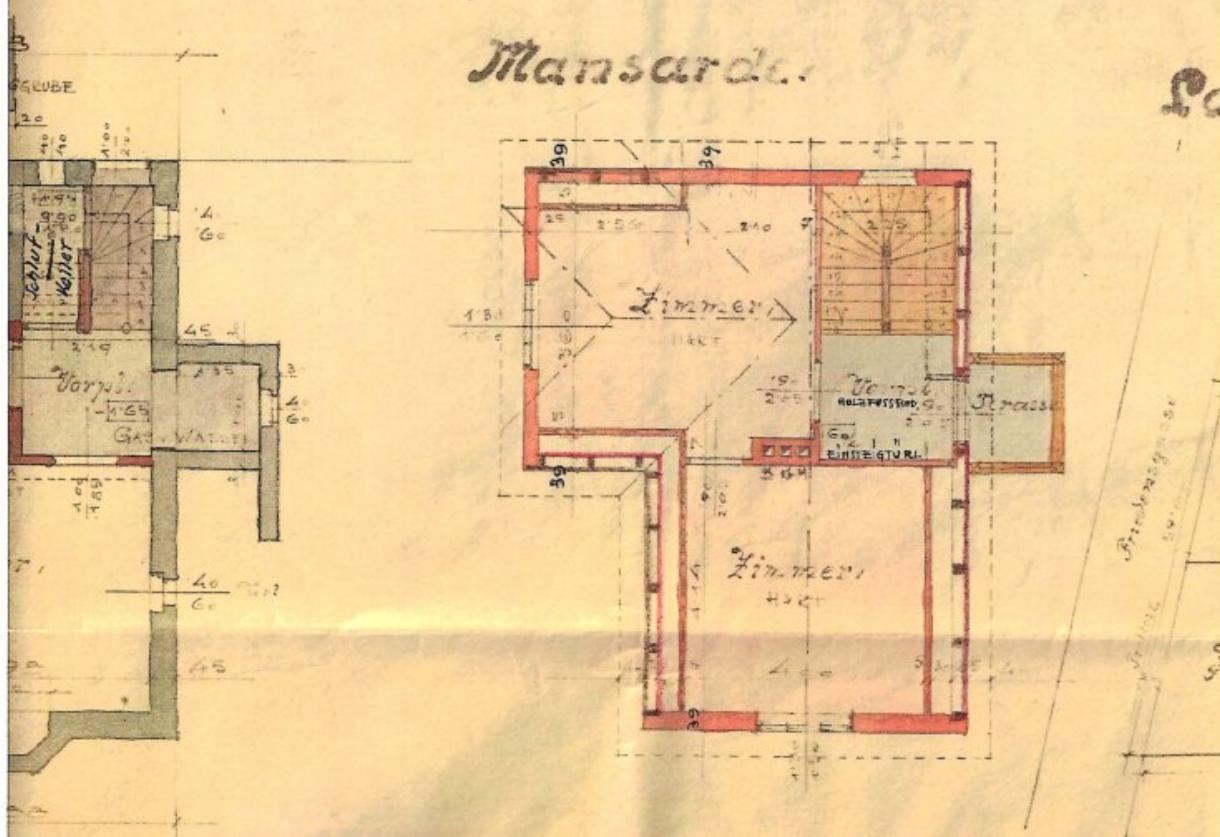
Sciesing, am 4. Sept. 1928.

Handzeichnung
Baumeister:

Georg
Baez



Mansarde.



SSTAB 1:100

Baüführer:
Georg Schrimm.

Baukonzession: Leipzig

Objektbeschreibung

TOPLAGE IN MAUER

Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus - bis ca 750 m² Wohnfläche möglich!! Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage - befindet sich dieses außergewöhnlich großen 1.202 m² Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus 1928.

Neben einer Wohnfläche von ca. 83 m² 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 m² 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 m²
- Ca. 750 m² 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