

**VIEL POTENZIAL! Einfamilienhaus ODER ein kleines
Bauprojekt?**



Objektnummer: 5829/1048

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Wohnfläche:	90,00 m ²
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

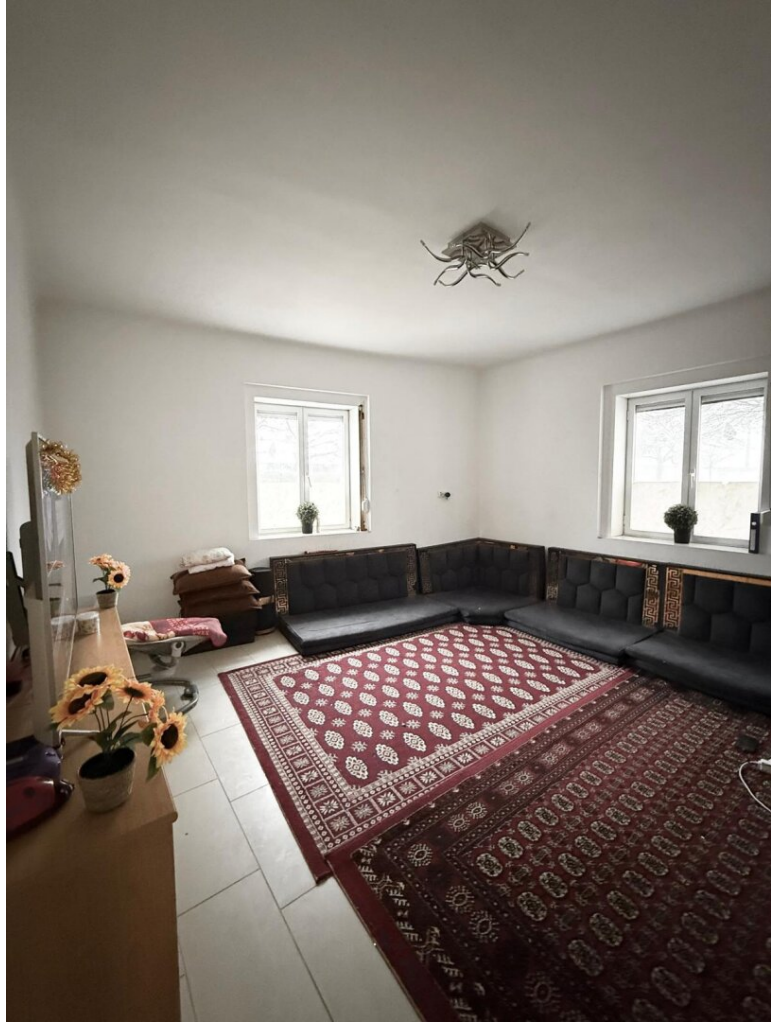
Dejan Stanisavljevic

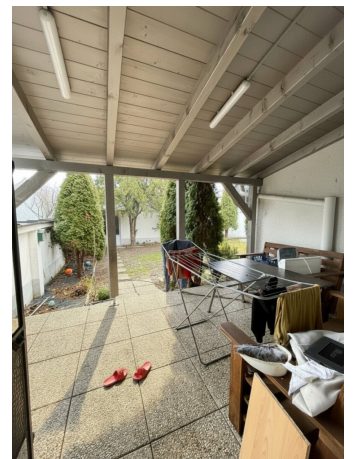
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

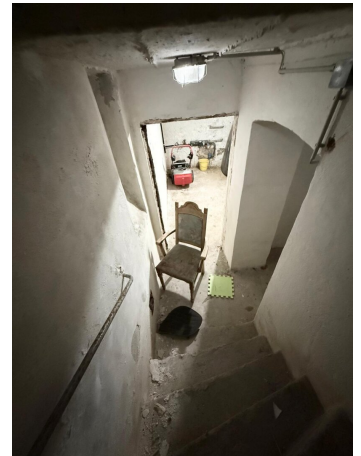
T +436503110002

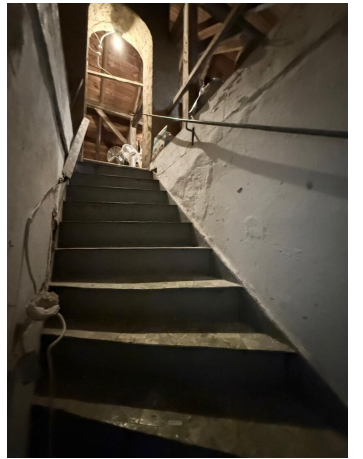
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



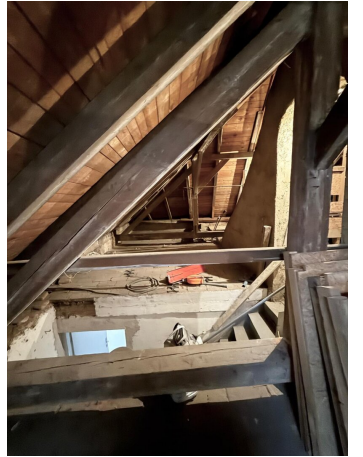






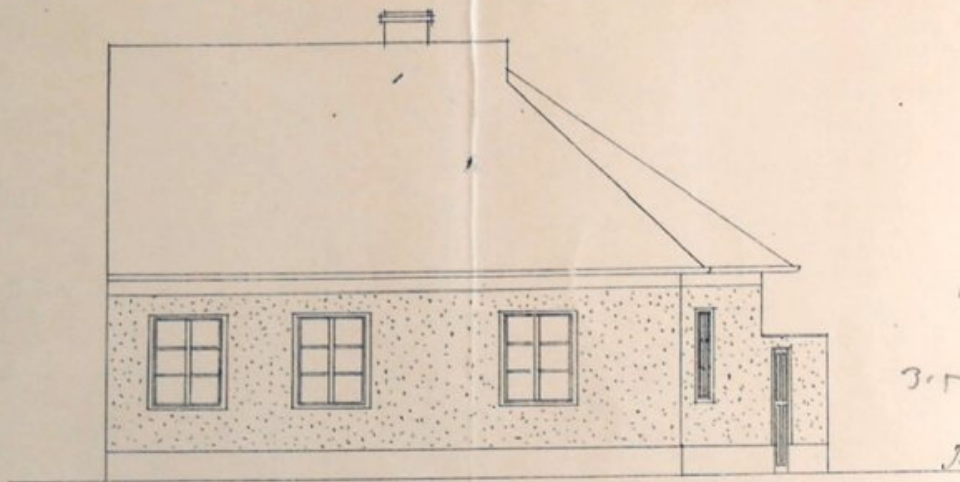




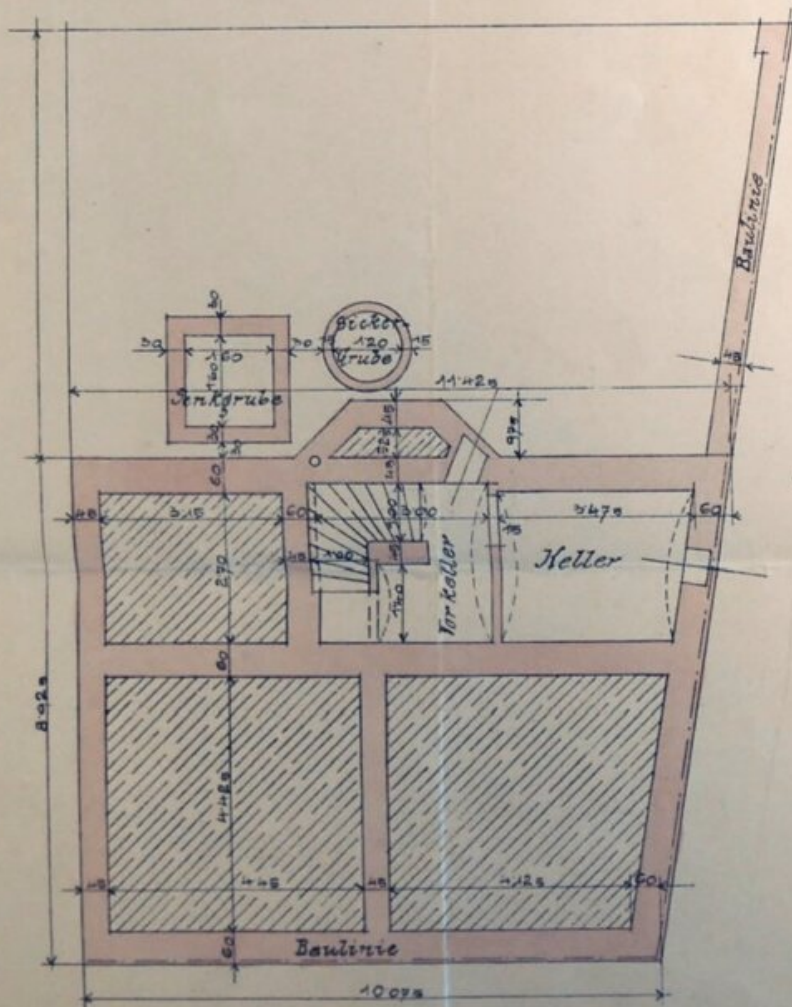




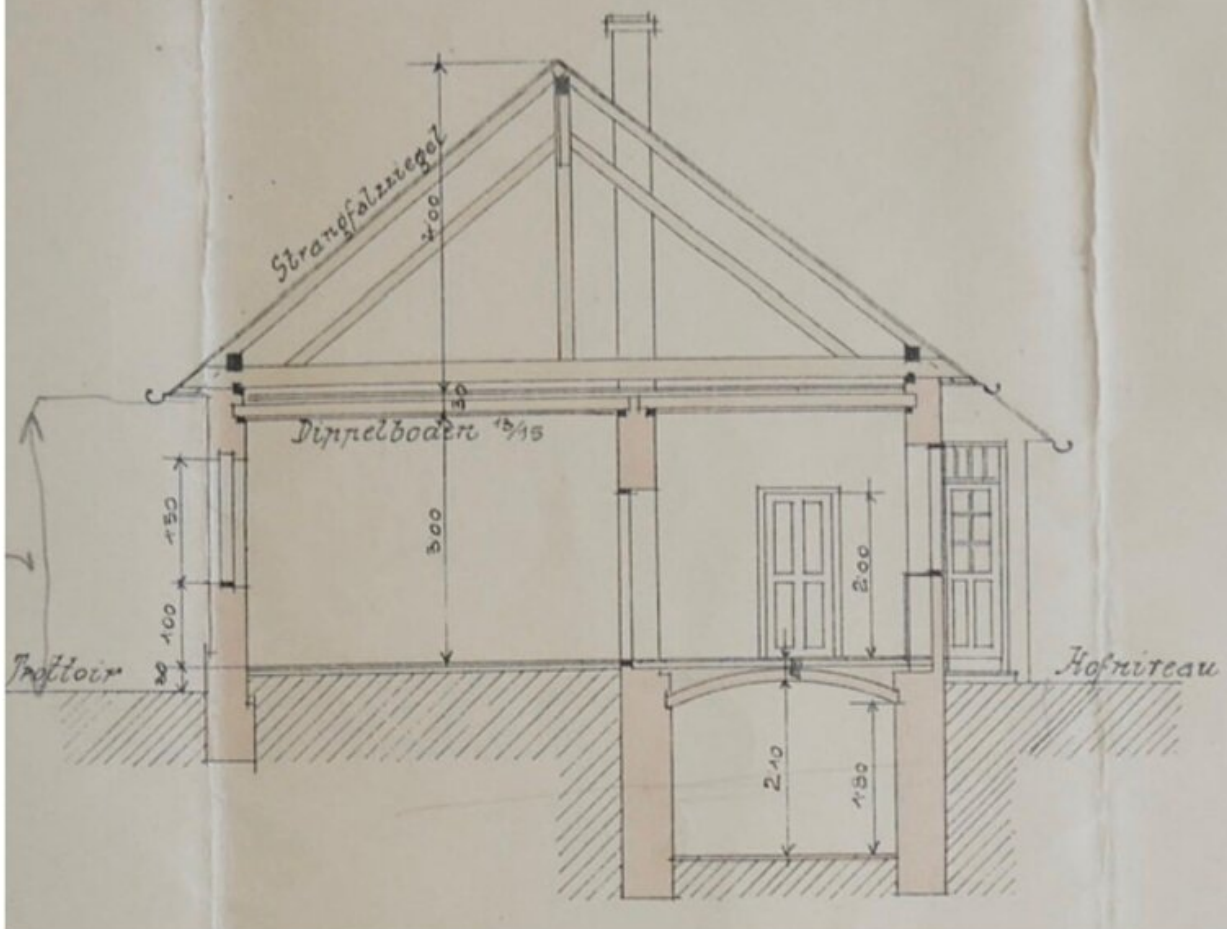


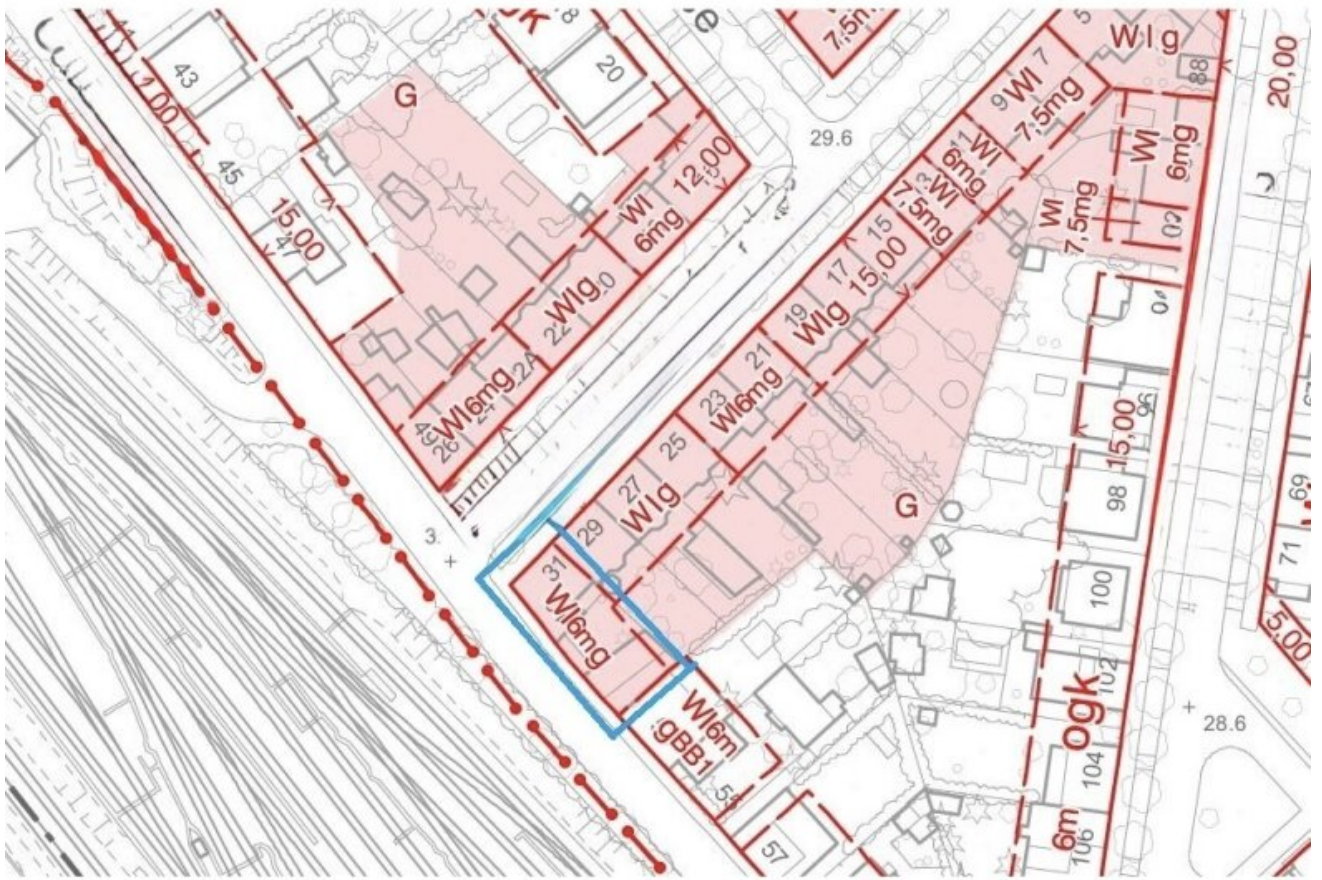


Fundamente und Keller.



Schnitt A-B.





Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein Objekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Bestandsobjekt ist ein Einfamilienhaus erbaut um 1911 und wurde im Laufe der Zeit natürlich immer wieder saniert. Die "IST" Fläche teilt sich derzeit in ca. 90qm Wohnfläche, einen kleinen Keller und Dachboden sowie Terrasse, Doppelgarage und ein weiteres Zimmer nebenan sowie einen schönen begrünten Innenhof.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung!

Das Haus selbst hat ein solides Ausbaupotenzial im Dach, wodurch weitere Wohnfläche geschaffen werden kann!

Die Bebauungsbestimmungen sind BK I bis 6m, geschlossen.

Die gesamte Grundfläche liegt bei 303qm und besteht aus zwei nebeneinander liegenden Grundstücken (182qm+121qm) die zu 100% bebaut werden können.

Bevor die Bauklasse von 7.5m auf 6.0m durch eine neue Bauordnung reduziert wurde, wäre bei Abriss-Neubau lt. Studie eine erzielbare Fläche von ca. 707qm möglich gewesen.

Nach der nunmehrigen Herabsetzung der Bauklasse sind grob geschätzt, nur noch ca. 550qm erzielbar (mit Vorbehalt)!

Der Kaufpreis beträgt 595.000.-

Maklerhonorar beträgt 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

Das Haus ist derzeit an einer Familie vermietet, wird aber lasten- und bestandsfrei übergeben.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Dir unter **0650 311 00 02** gerne zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap