

Grundstück mit Altbestand in ruhiger Lage nahe Bahnhof Siemensstraße – vielseitiges Entwicklungspotenzial



KI-bearbeitet

W
**WOLKE 7
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 5003

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 50 288 24





W
WOLKE
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Dieses großzügige Eckgrundstück in ruhiger, grüner Lage nahe dem Bahnhof Siemensstraße bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: **ein Grundstück mit Altbestand**, das Ihnen maximale Freiheit für Ihre zukünftigen Wohn- oder Baupläne eröffnet. Ob **Neubau, Erweiterung, Umbau** oder **Sanierung des Bestands** – hier entscheiden Sie selbst, wie Sie Ihr Projekt verwirklichen möchten.

Auf dem ca. **483 m²** **großen Eckgrundstück** befindet sich derzeit ein sanierungsbedürftiger Altbestand aus dem Jahr **1970** mit einer bestehenden Wohnfläche von ca. **35 m²** sowie einer gesamten Nutzfläche von ca. **55 m²** (inkl. ca. **19,5 m² Keller**). Zusätzlich ist ein Wintergarten vorhanden. Der Altbestand dient primär als Ausgangsbasis und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung oder Neubebauung – je nach individuellen Vorstellungen und baurechtlichen Gegebenheiten.

Das Grundstück überzeugt durch seine **attraktive Ecklage**, die optimale Voraussetzungen für eine flexible Bebauung und Gartengestaltung bietet. Ein Parkplatz ist ebenfalls vorhanden. Beheizt wird der Altbestand derzeit mittels **Elektroheizung**.

Hinweis: Das erste Bild wurde mittels Virtual Staging bearbeitet und dient ausschließlich zur Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsideen.

Eckdaten im Überblick:

- Grundstücksfläche: ca. **483 m²** (Eckgrundstück)
- Altbestand Baujahr: **1970**
- Bestehende Wohnfläche: ca. **35 m²**
- Nutzfläche gesamt: ca. **55 m²**
- Keller: ca. **19,5 m²**
- Wintergarten vorhanden

- Parkplatz inklusive
- Elektroheizung
- **Altbestand sanierungsbedürftig**
- **Neubau / Ausbau / Umbau möglich**

Lage:

Die Lage verbindet **Ruhe und Urbanität** auf ideale Weise. In einem grünen, entspannten Wohnumfeld gelegen, profitieren Sie gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der **Bahnhof Siemensstraße** sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und ermöglichen eine rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

? Finanzierungsservice – optimal begleitet zum Grundstückskauf

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungsanfragen. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und kann Ihnen **attraktive Konditionen** anbieten – **ohne zusätzliche Kosten** für Sie. Sprechen Sie uns einfach an.

? Top-Angebote vor Marktstart sichern

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilienangebote **bis zu 48 Stunden vor Online-Veröffentlichung**.

Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen!

Kaufpreis: EUR 330.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Falle eines Kaufes)

Ein **Exposé inklusive Lageplan und vorhandener Unterlagen** senden wir Ihnen gerne auf Anfrage per E-Mail zu – bitte übermitteln Sie dafür Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We would be honored to show you the property and support you in realizing your vision. We are available around the clock and look forward to your inquiry.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap