

# WOHNTRAUM ZUM SELBSTGESTALTEN - AM FUSSE DES WILHELMINENBERGS



GARTEN

**Objektnummer: 2437**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	79,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

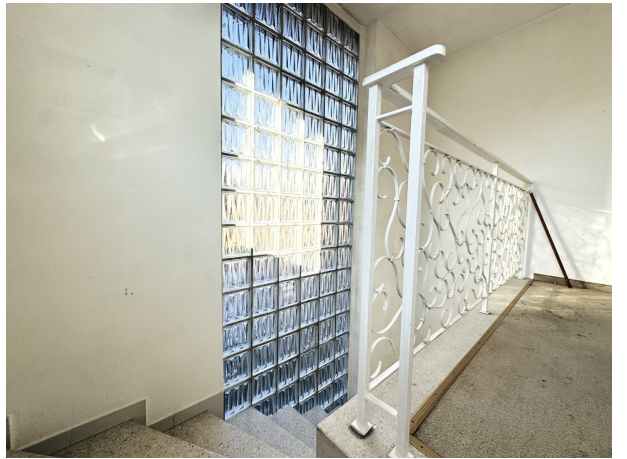
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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











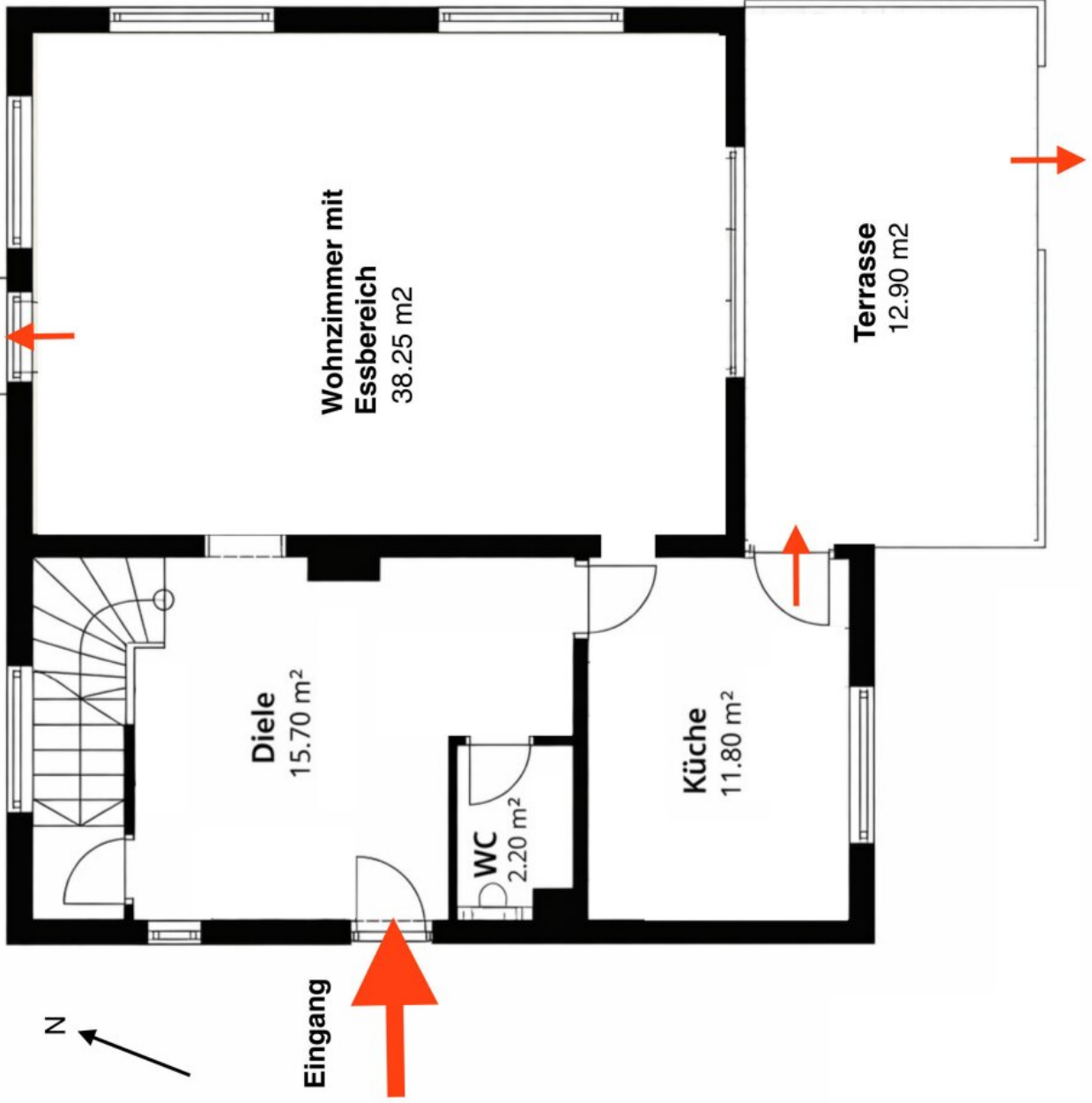




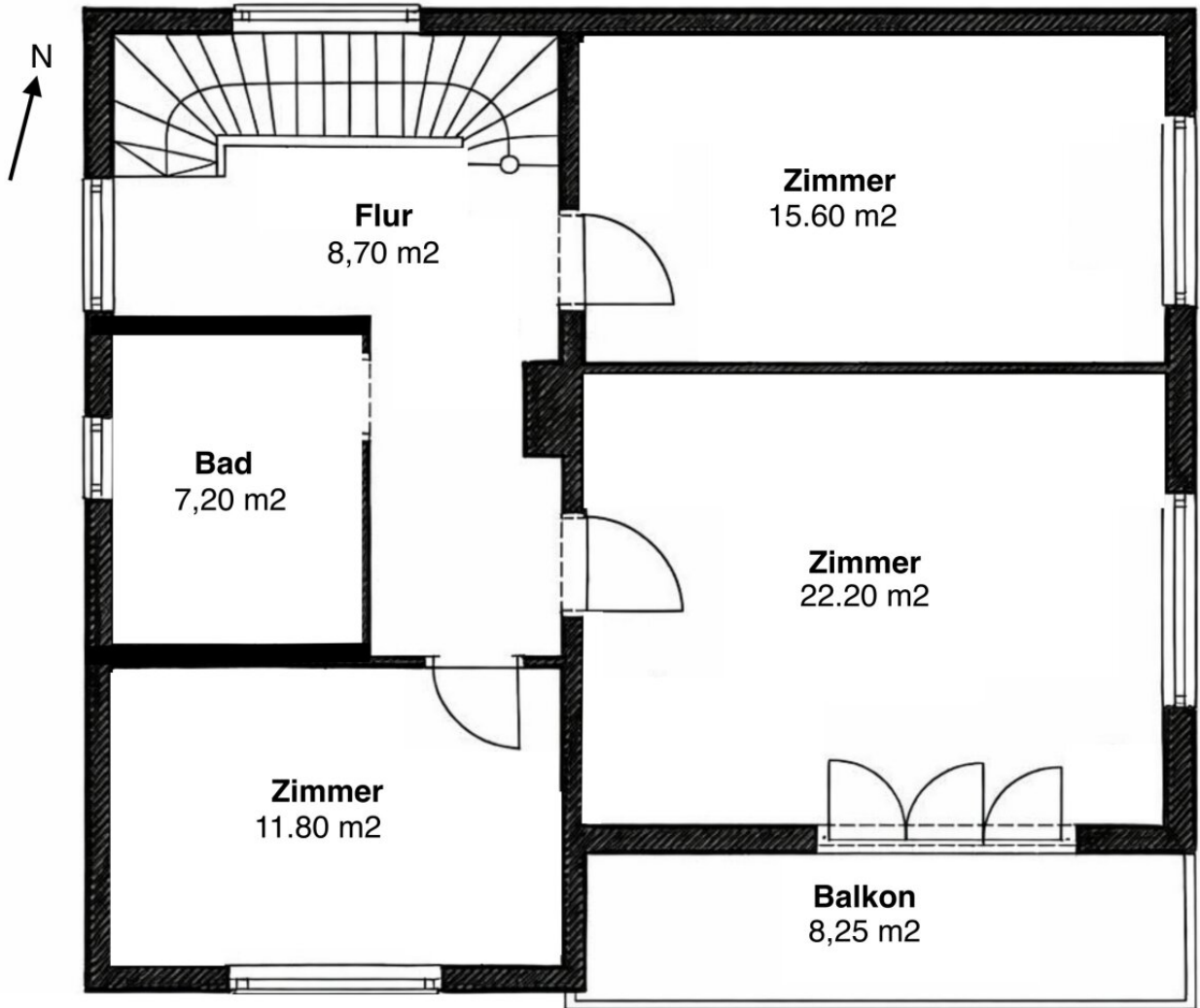




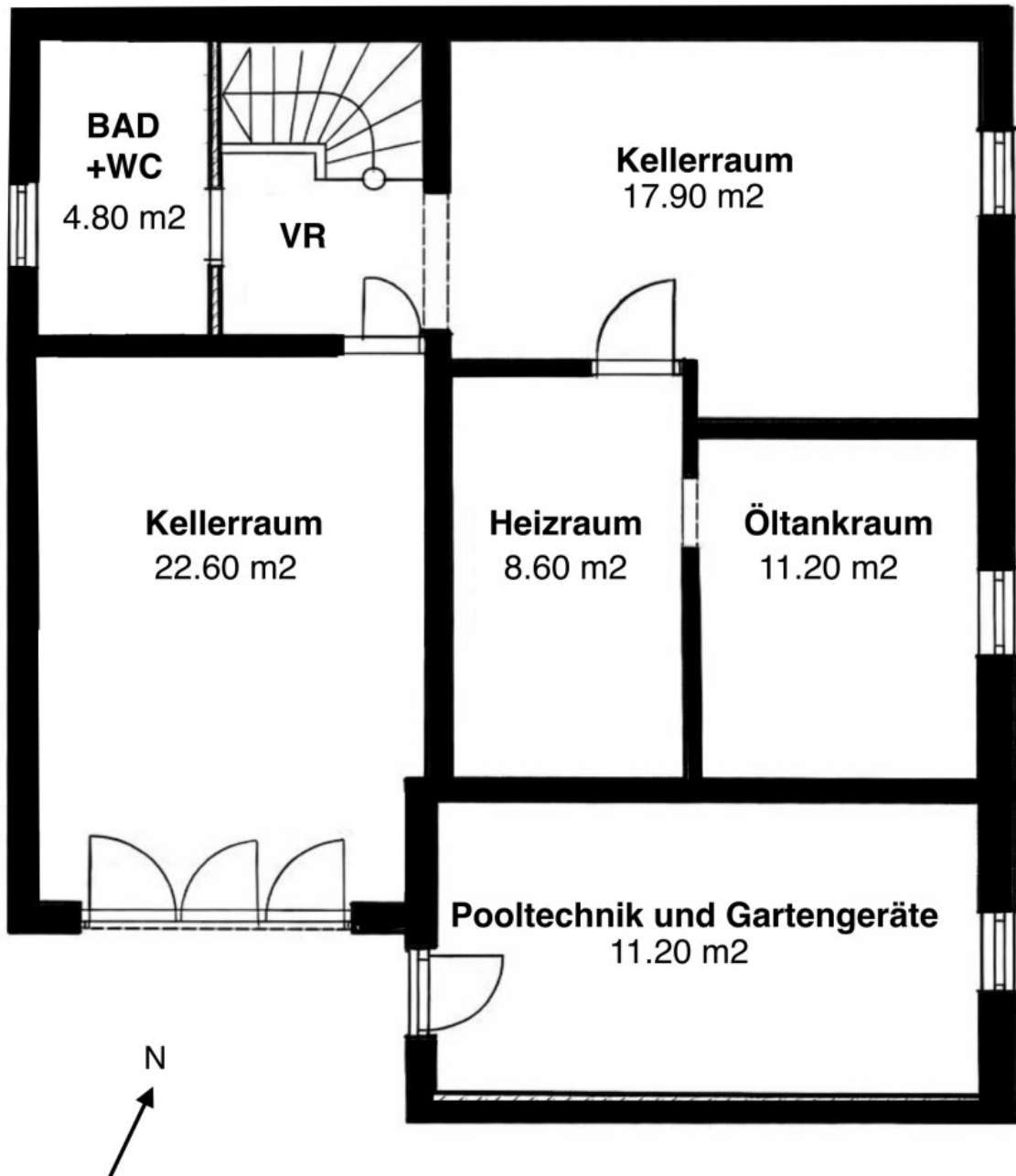
PLANSKIZZE - EG

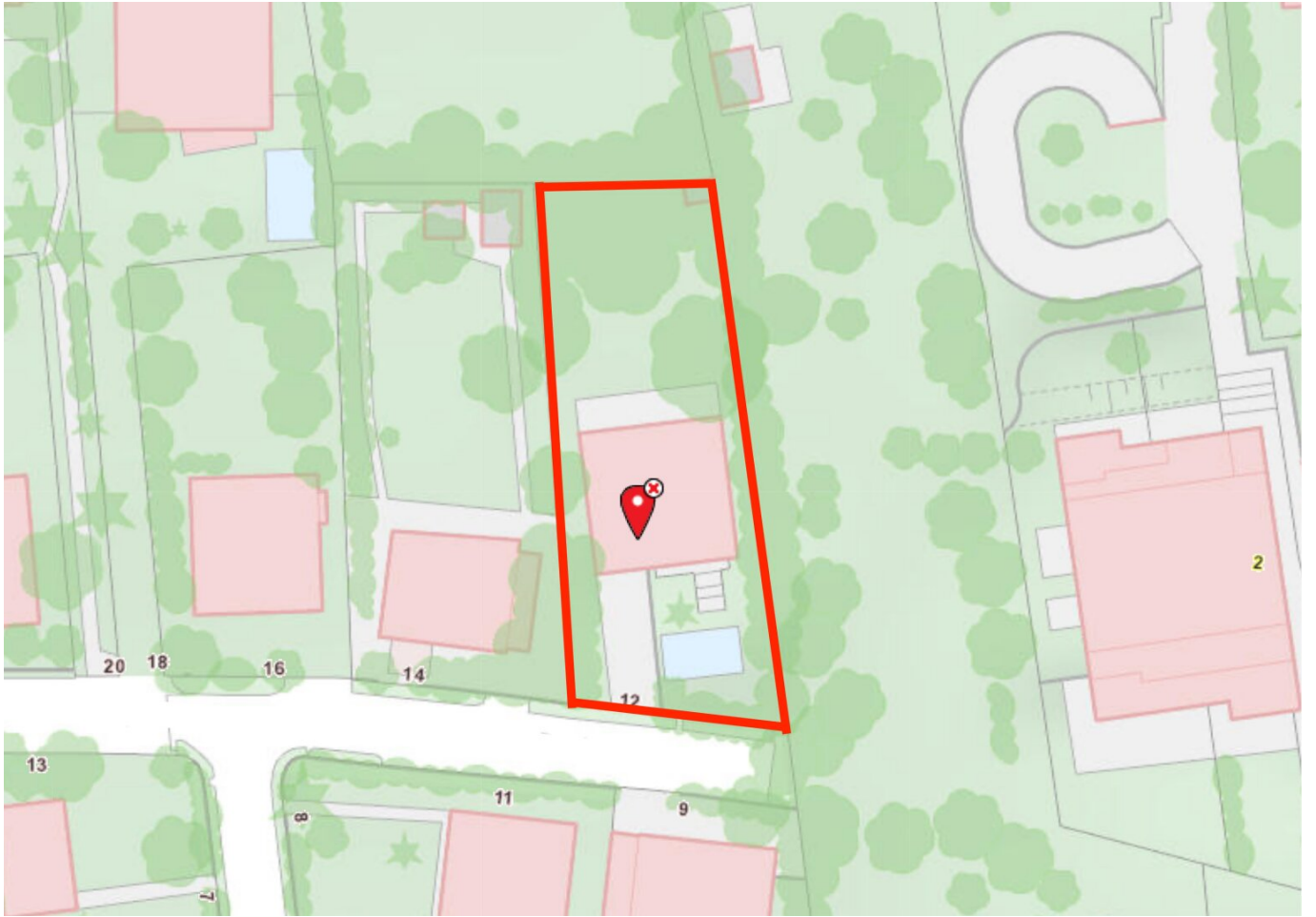


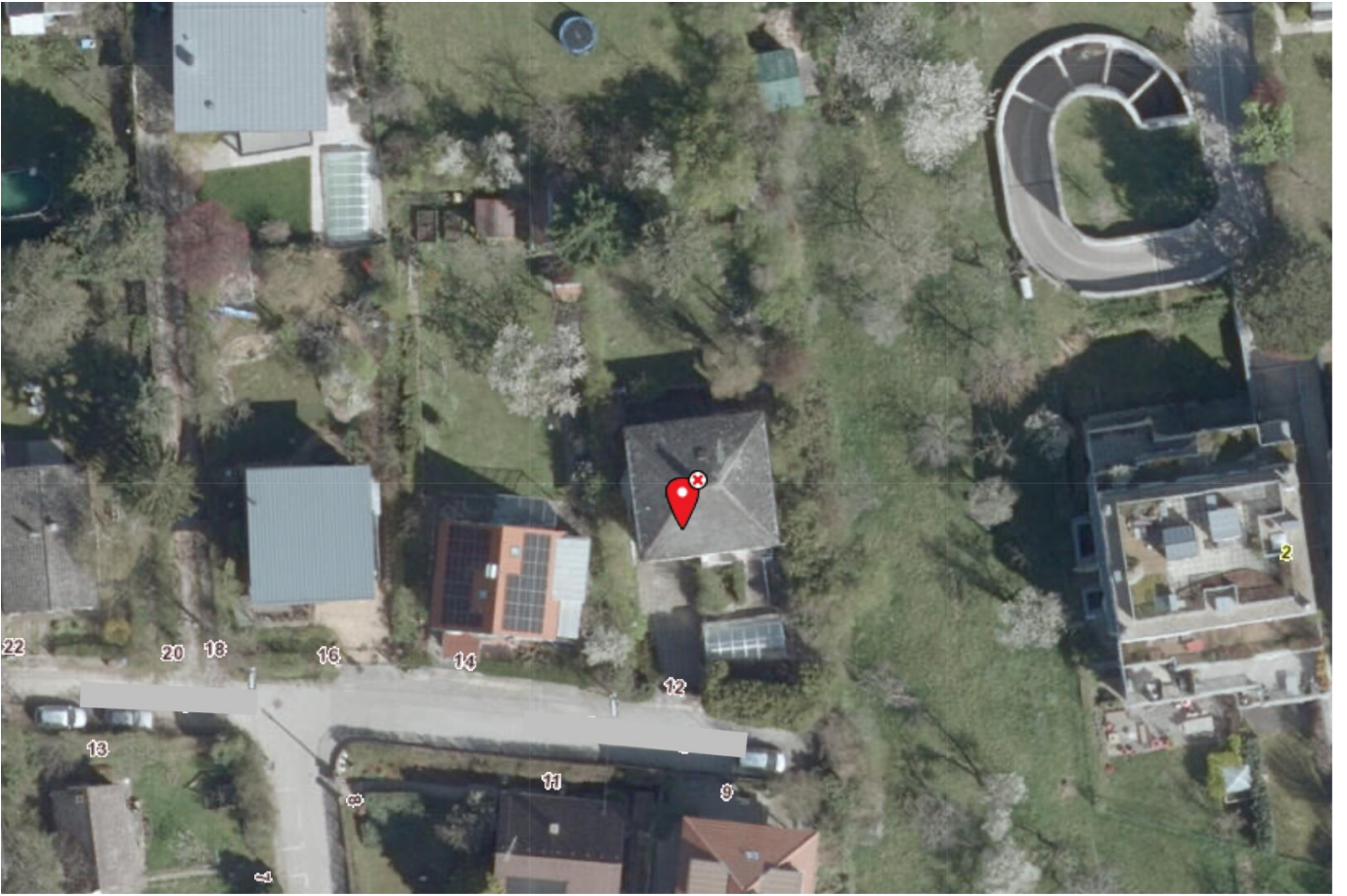
PLANSKIZZE OG

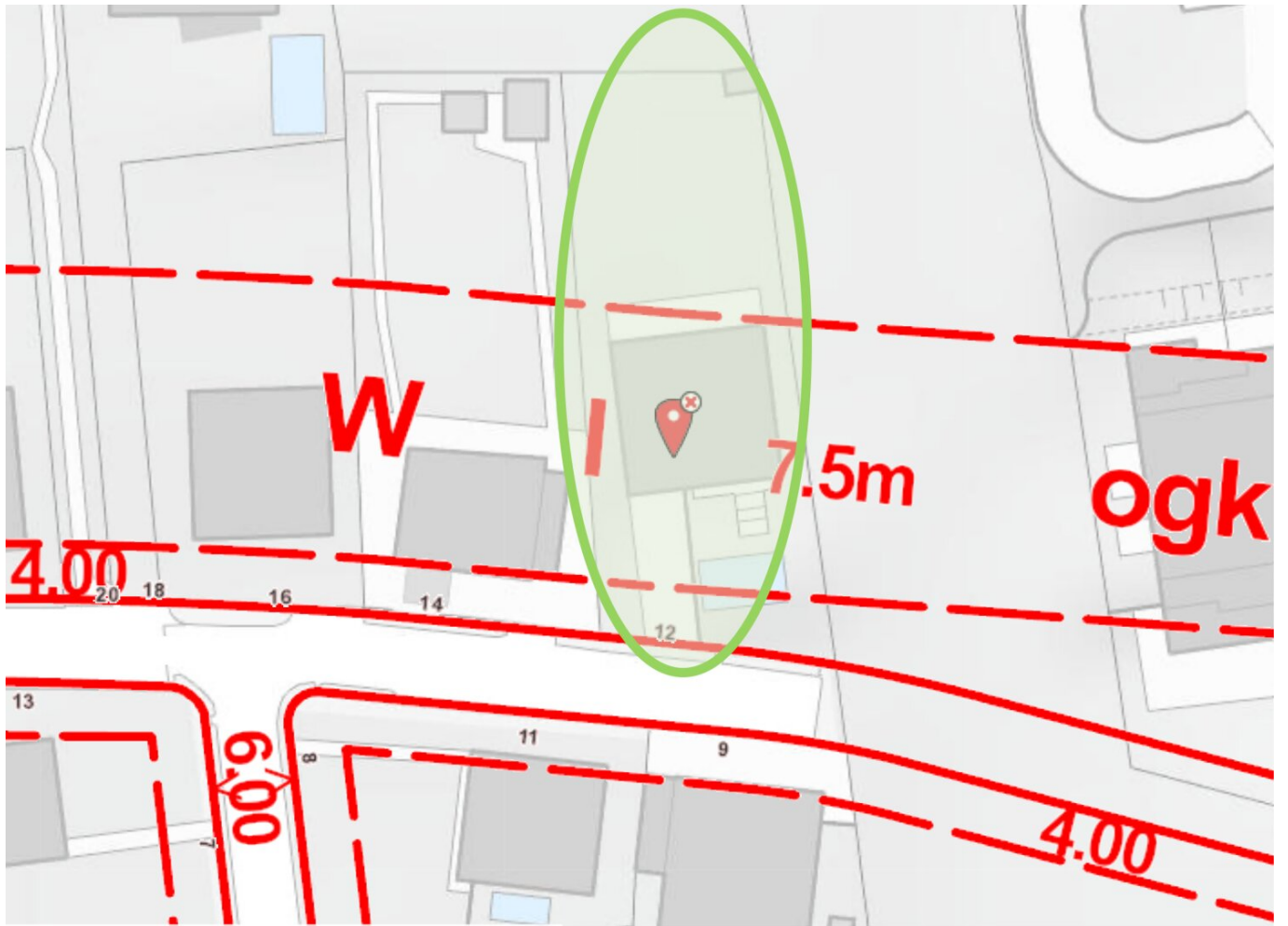


# PLANSKIZZE KELLER









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit großem Potenzial in einer begehrten, ruhigen Wohngegend in 1160 Wien am Fuße des Wilhelminenbergs. Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsarmen Sackgasse und bietet dadurch ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld.

Auf dem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. Das Haus ist sanierungsbedürftig und eröffnet vielseitige Möglichkeiten: von einer umfassenden Renovierung über einen Umbau bis hin zu einem attraktiven Neubauprojekt.

Dank der Grundstücksgröße und der Lage eignet sich die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer mit Wunsch nach einem großzügigen Garten als auch für Bauträger oder Anleger.

### HIGHLIGHTS:

- Grundstück in absoluter Ruhelage
- Sackgasse - kein Durchzugsverkehr
- Südhanglage - lichtdurchflutetes Bestandsgebäude
- Wohnzimmer, Küche und Terrasse südseitig ausgerichtet
- durchdachter Grundriss
- sanierungsbedürftig - ideal für die individuelle Gestaltung oder Neubau
- gute öffentliche Anbindung sowie rasche Erreichbarkeit der Innenstadt
- Die Kombination aus Ruhelage und Stadtnähe macht diese Adresse besonders attraktiv.

## **RAUMAUFTeilUNG:**

### **EG - WOHNEBENE:**

- VORRAUM/DIELE
- GÄSTE-WC
- KÜCHE
- WOHN-/ESSZIMMER
- TERRASSE

### **OG - SCHLAFEBENE:**

- 3 ZIMMER
- BADEZIMMER mit WC
- BALKON
- FLUR

### **KELLER:**

- BAD + WC
- 2 KELLERRÄUME
- HEIZRAUM

- ÖLTANKRAUM
- GARTENGERÄTE UND POOLTECHNIKRAUM

## GARTEN

- POOL
- TERRASSE UND IDYLLISCHER GARTEN

## AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Öl-Zentralheizung
- Parkettböden und Fliesen
- 3 WCs - auf jeder Ebene ein WC
- Badewanne und Dusche
- Pool mit Überdachung
- 2 Terrassen und 1 Balkon

## RESÜMEE:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein wunderschönes Grundstück in ruhiger Lage suchen und ihre Wohnträume individuell verwirklichen möchten – ob Sanierung oder Neubau. Die Kombination aus Ruhelage und Stadtnähe macht diese Adresse besonders attraktiv.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap