

WOHNTRAUM ZUM SELBSTGESTALTEN - AM FUSSE DES WILHELMINENBERGS



Objektnummer: 2437

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

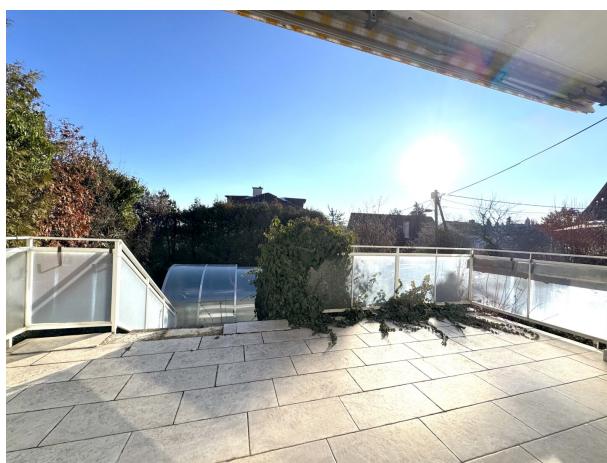
Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

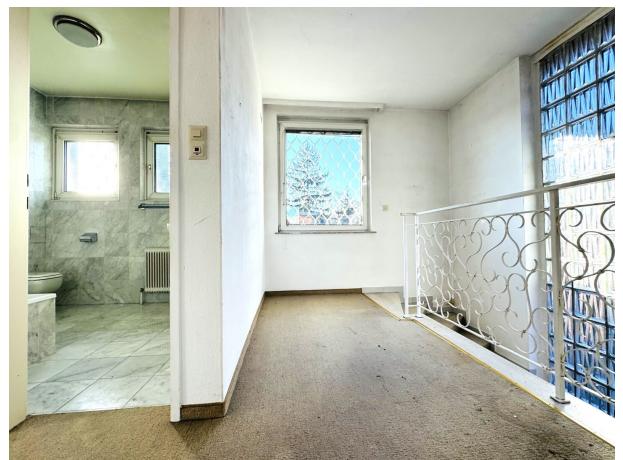
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

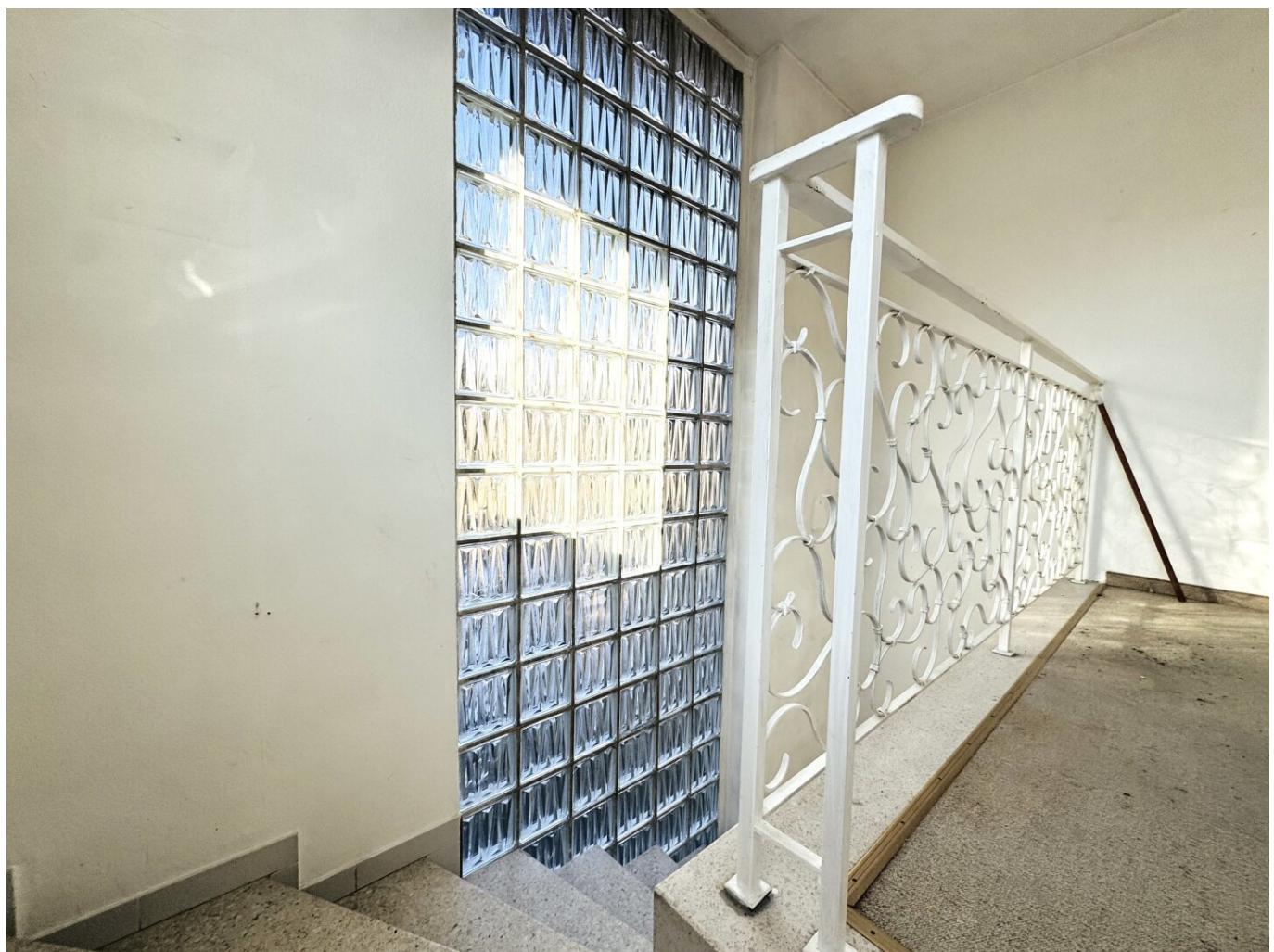
T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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



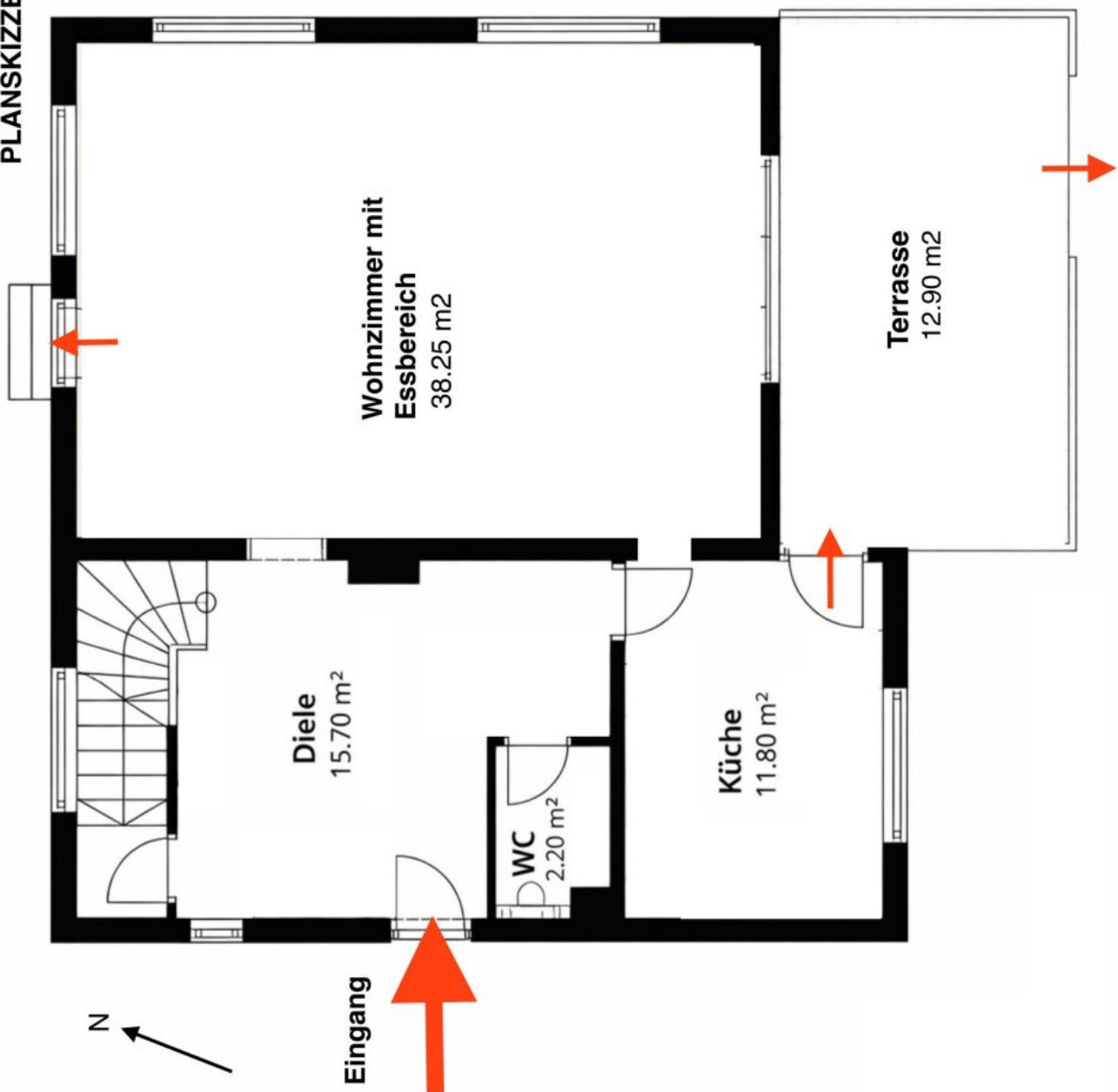




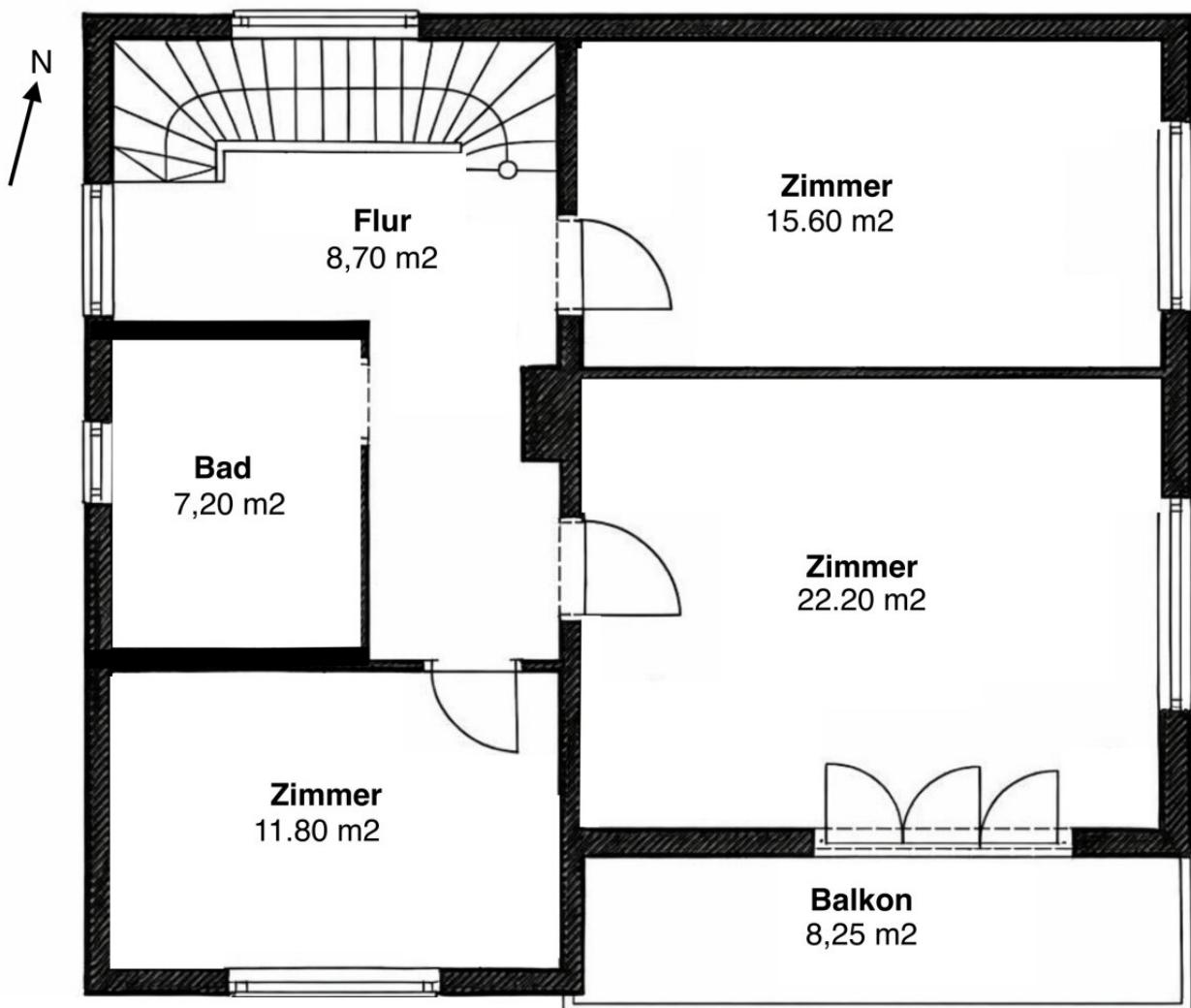




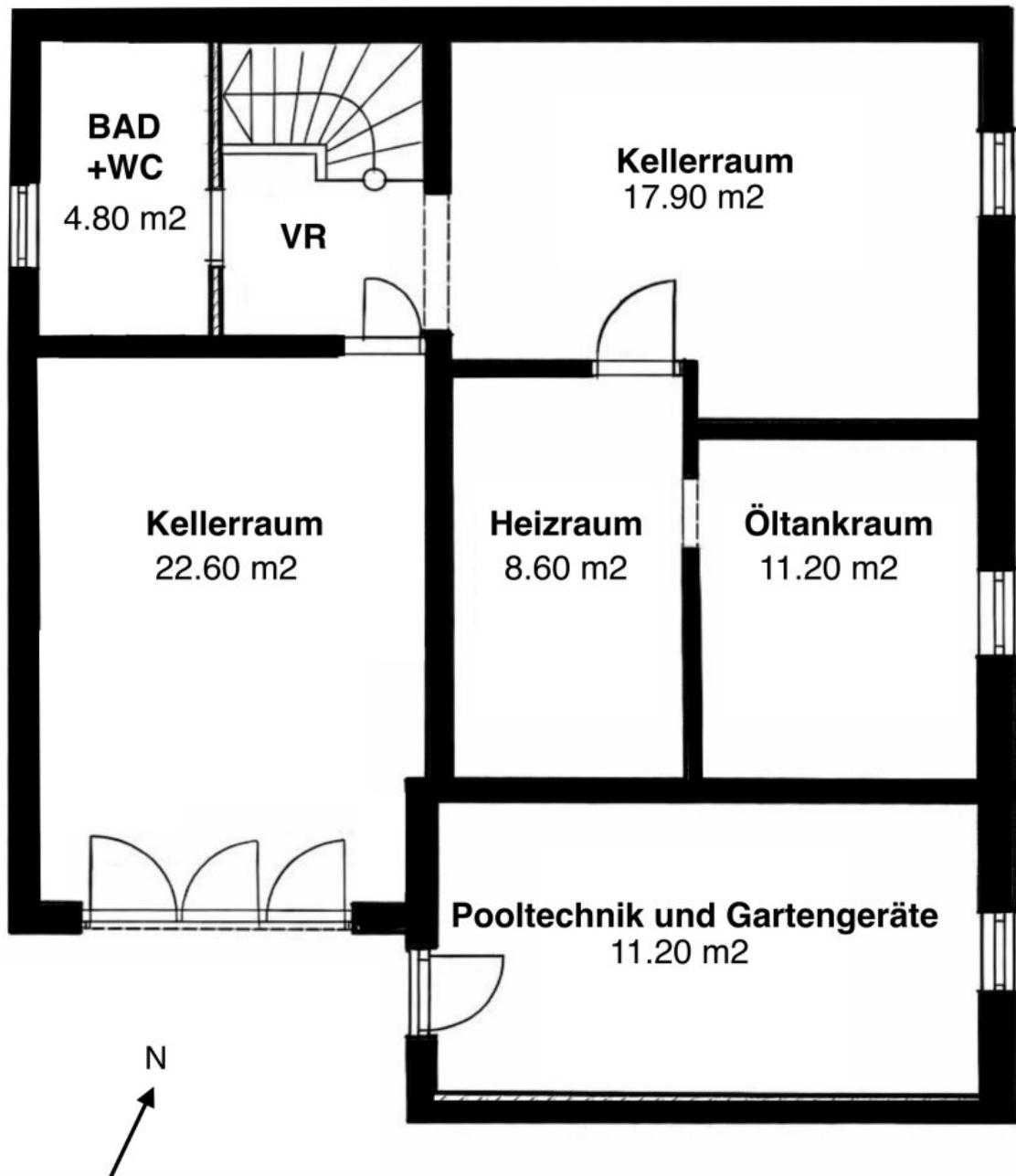
PLANSKIZZE - EG

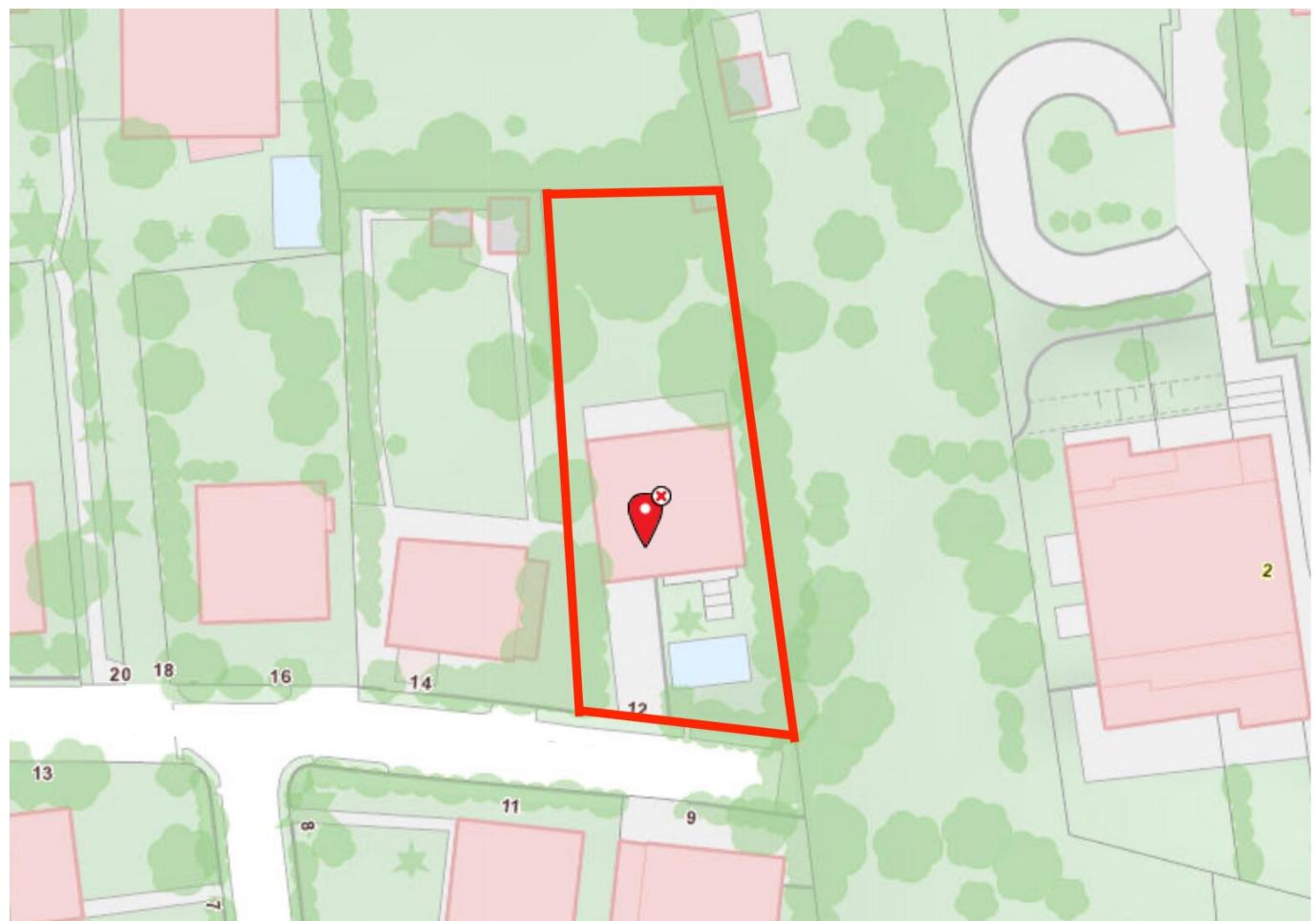


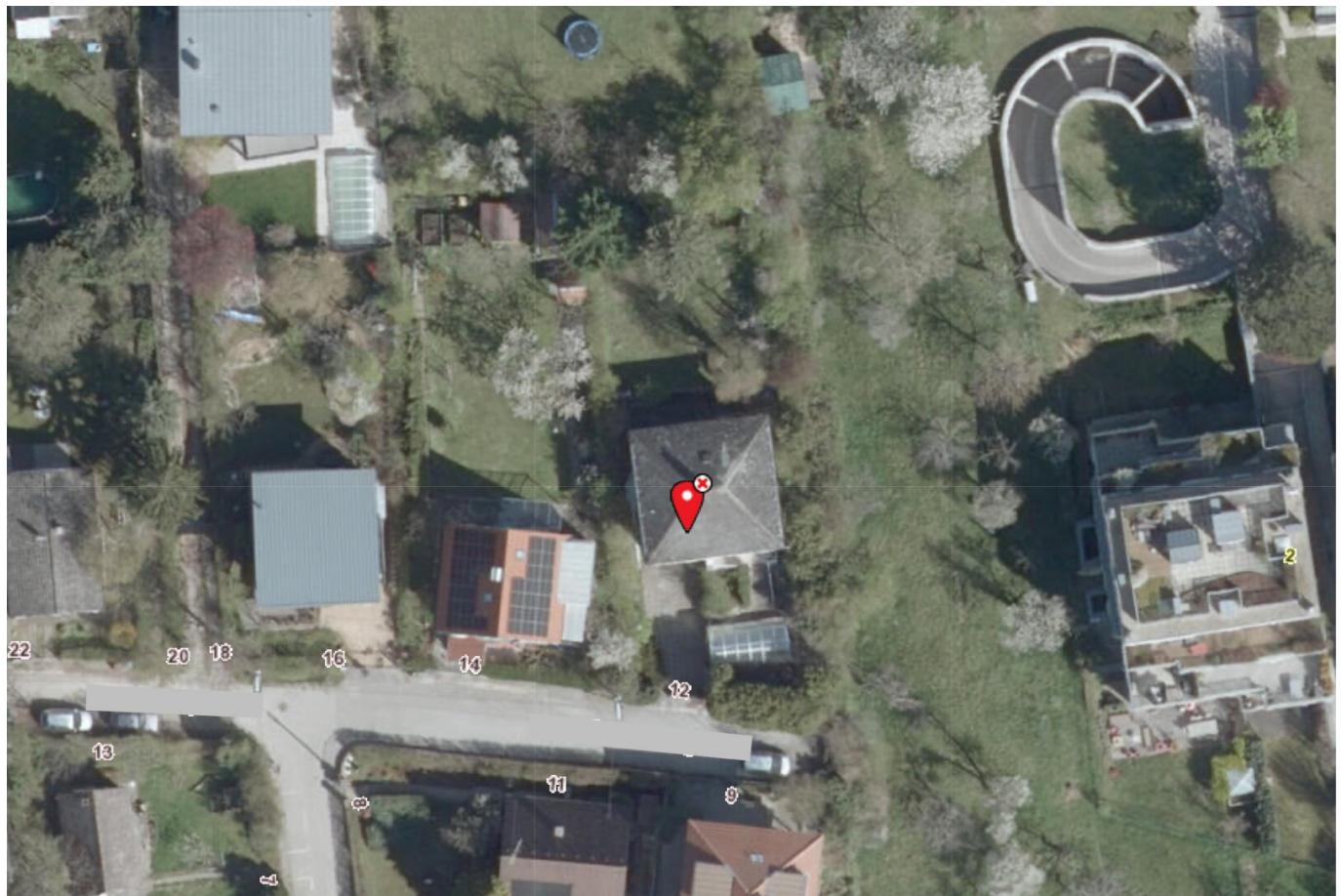
PLANSKIZZE OG



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 m² großen Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 131 m². 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