

!Viel Platz, viele Möglichkeiten – 248 m² Zweifamilienhaus!



Objektnummer: 1633/346

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	115,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	997.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

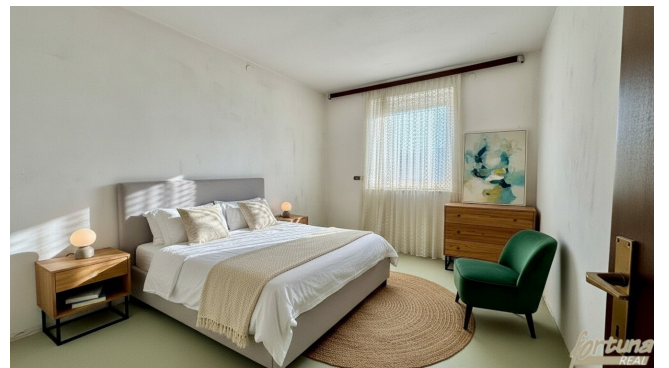


Dominik Harm

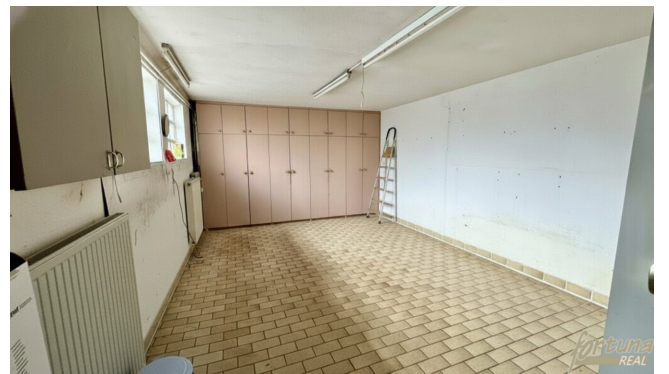
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

H +43 677 61 61 68 48

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

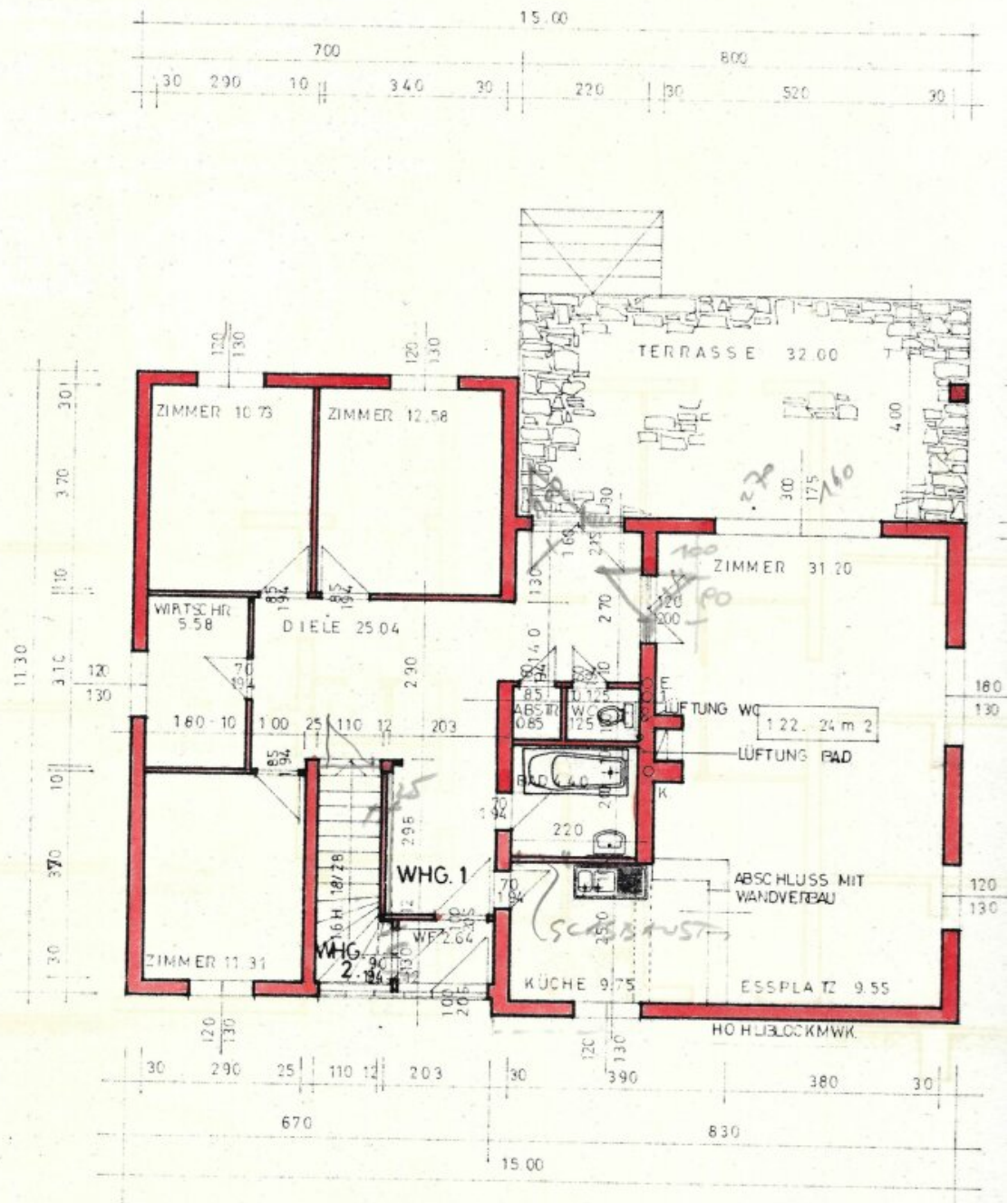




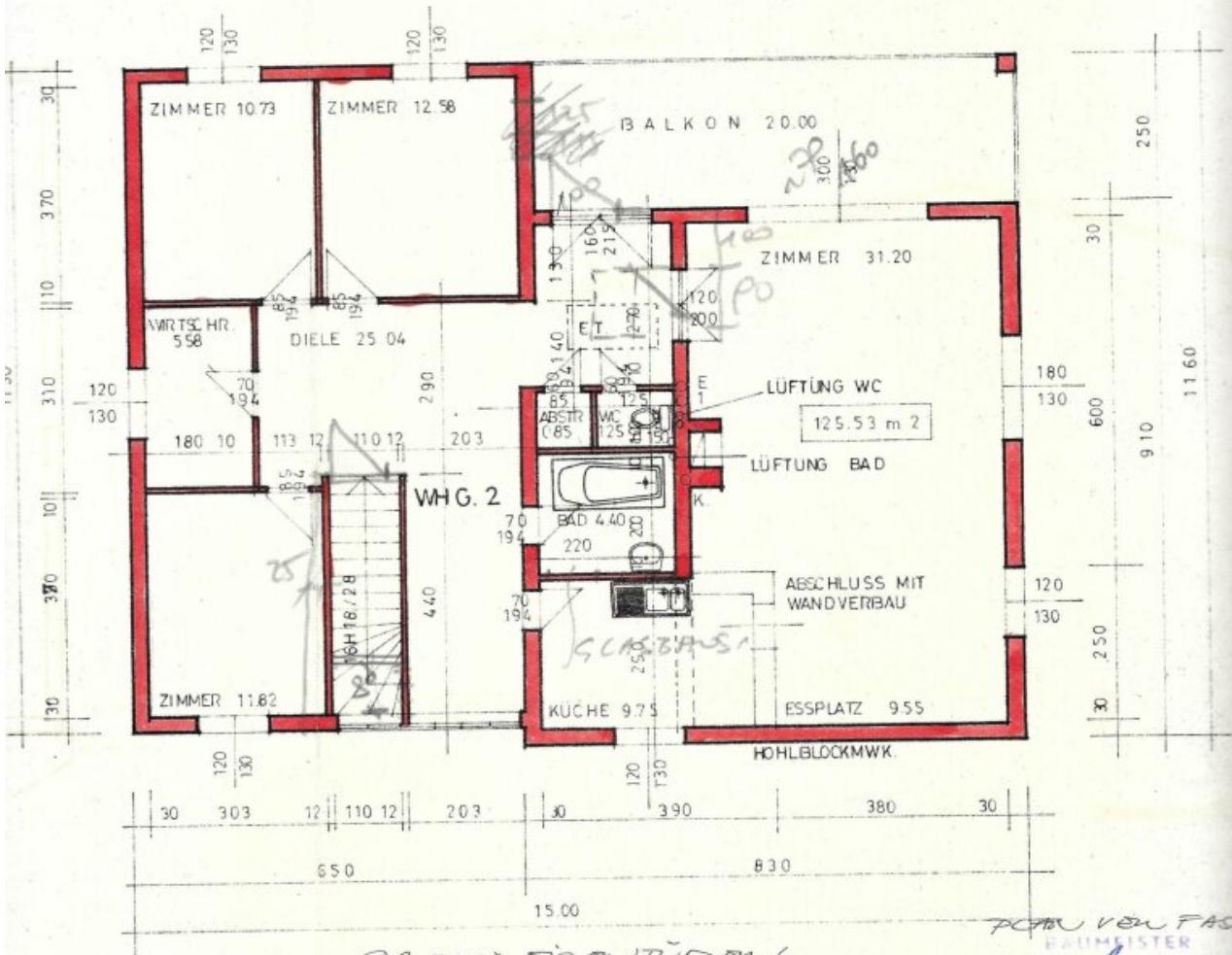
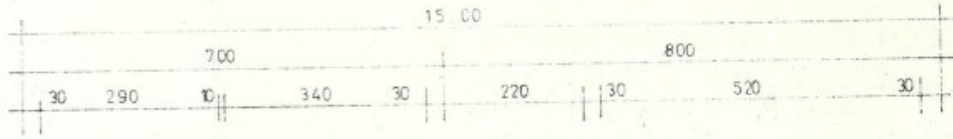




ERDGESCHOSS



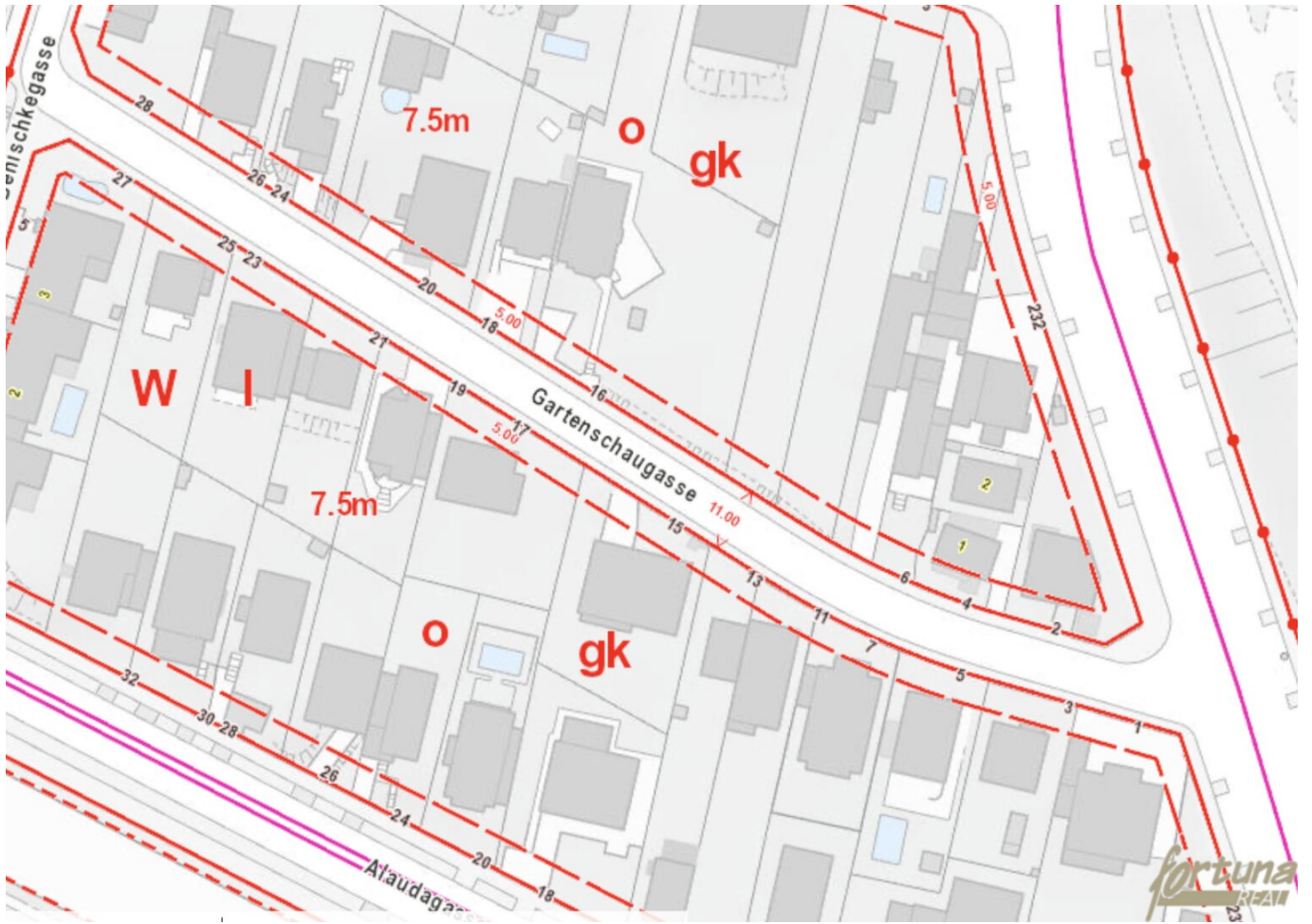
1. S T O C K



GRUND EIGENTUMER:
Anton Gumpel
Aner Marie

BAUHERBER:
Anton Gumpel
Aner Marie

PROJ. VON FAS
 BAUMEISTER
Ferdinand Winkler
 BAUFÜHRER
 BAUMEISTER
 ING. FERDINAND WINKLER
 WIEN XII, AM ROSENBERG 11A/2A
fortuna
 REAL



Objektbeschreibung

5 Highlights auf einen Blick

- Ca. 248 m² Wohnfläche mit **großzügiger Raumaufteilung**
- Zwei separate Eingänge bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Leicht renovierungsbedürftig, gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen
- **Viel Platz** Zwei Balkone sowie zwei Garagen mit zusätzlichem Stauraum
- **Attraktive Lage** in 1100 Wien mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in 1100 Wien! Dieses **großzügige Zweifamilienhaus mit ca. 248 m² Wohnfläche** überzeugt durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Dank der zwei separaten Eingänge können die Wohneinheiten **unabhängig voneinander genutzt** werden.

Das Haus ist leicht renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Zur Ausstattung zählen unter anderem zwei Balkone, zwei Badezimmer, drei WCs, mehrere Kamine sowie zwei Garagen mit zusätzlichem Stauraum.

Das Erdgeschoss ist bereits bewohnbar und wird aktuell teilweise als Ferienwohnung genutzt. Doppelverglasung und innenliegender Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Hinweis zu den Fotos: Teilweise wurden die Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz digital entrümpelt und gestagt, um das Potenzial der Räume bestmöglich darzustellen.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um keinen Fixpreis. Dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Denn kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Provisionsanspruch erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

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 <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap