

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großzügigen
Grundstück in ruhiger Grünlage am Rande der
Steinhofgründe**



Objektnummer: 2002/50

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien,Ottakring |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Wohnfläche: | 80,00 m ² |
| Garten: | 760,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 325,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,10 |
| Kaufpreis: | 670.000,00 € |
| Sonstige Kosten: | 36,84 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +43 660 6062313

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





Objektbeschreibung

In einer der grünsten Wohnlagen des 16. Bezirks befindet sich dieses sanierungsbedürftige Haus mit großem Eigengrund in der Ameisbachzeile, unmittelbar am Rand des Erholungsgebietes Steinhofgründe. Die ruhige, kaum frequentierte Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Grundstück umfasst rund 863 m² und überzeugt durch seine großzügige Gartenfläche mit gewachsenem Baumbestand. Die weitläufige Grünfläche bietet viel Raum für Erholung, Privatsphäre und individuelle Gestaltung. Besonders praktisch ist, dass die Obstbäume auf dem Grundstück vom Wiener Baumschutzgesetz ausgenommen sind, wodurch sich die Gartenflächen flexibel an eigene Vorstellungen anpassen lassen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude mit ca. 80 m² Wohnfläche, drei Zimmern, Terrasse, Keller sowie Garage. Das Haus ist stark sanierungsbedürftig und kann je nach Bedarf umfassend modernisiert oder als Abrissobjekt für einen Neubau genutzt werden. Ergänzend steht ein gemauertes Gartenhaus zur Verfügung.

Für die Liegenschaft gilt die Widmung Wohngebiet in offener oder gekuppelter Bauweise (ogk) in Bauklasse I, mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap