

## WOHNEN WIE ANNO DAZUMAL - Ihr sanierungsbedürftiger Traum wartet!



Flair aus vergangener Zeit

**Objektnummer: 8131/92290**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	193,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	45,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	406,39 €
<b>Heizkosten:</b>	145,10 €
<b>USt.:</b>	64,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH

Sternsgasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.







**R  
ED**  
Real Estates Development



## Objektbeschreibung

Auf der Wohnebene stehen rund 133m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Raumauflistung ist großzügig und flexibel. Vier große Zimmer plus Kabinett und Bad bieten beste Voraussetzungen für Familien, anspruchvolles Wohnen mit Homeoffice oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch Küche, Garderoben-Dielenbereich sowie separaten Sanitärbereich. Der Grundriss wirkt klar, gut nutzbar und entspricht dem typischen Altbau-Charakter mit großzügigen Proportionen.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal ist die zusätzliche Nutzfläche im Souterrain. Laut Grundriss umfasst dieser Bereich ca 120m<sup>2</sup> und ist in mehrere Räume gegliedert - darunter ein Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, die als Wohnraum genutzt werden und einen Technikraum sowie zwei Gewölbekeller. Diese Flächen eignen sich ideal auch als Hobby- oder Werkbereich und schaffen einen Mehrwert, den klassischen Wohnhäuser in dieser Lage nur selten bieten.

Darüber hinaus befindet sich im Haus ein unausgebautes Dachgeschoß. mit ca. 107m<sup>2</sup>

Das vorhandene Potenzial macht die Wohnung insbesondere für Käufer interessant, die langfristig denken und Entwicklungsmöglichkeiten schätzen.

Trotz Sanierung im Jahre 1987 ist diese Immobilie in die Jahre gekommen .Mit dem Sinn die vergangene Zeit weiter leben zu lassen und den Möglichkeiten einer umfassenden Sanierung, gewinnt man hier ein kleines Juwel, das nicht mehr oft zu finden ist. Als Wohnungseigentums-Besitzer hat man hier zusätzlich noch die bisher nicht genutzten Möglichkeiten der Immobilie wieder Leben einzuhauchen.

Wenn Sie nicht auf moderne Architektur stehen, sondern auch dem Vergangenen etwas abgewinnen können, dann sind Sie hier richtig.

Lassen Sie sich verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap