

## Wunderschönes Grundstück / Haus mit Potential



REMAX

**Objektnummer: 1609/46947**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Schober Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1935
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	32,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 191,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,45
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

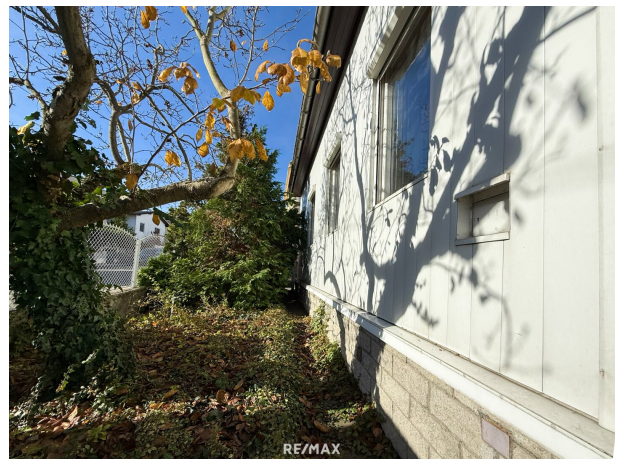
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

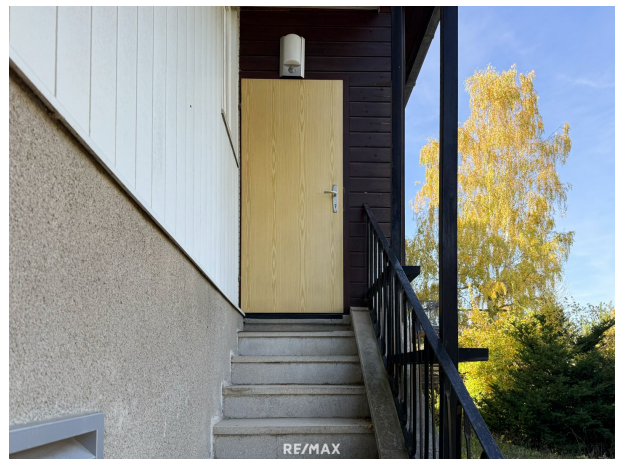
T +43 699 11 97 63 36

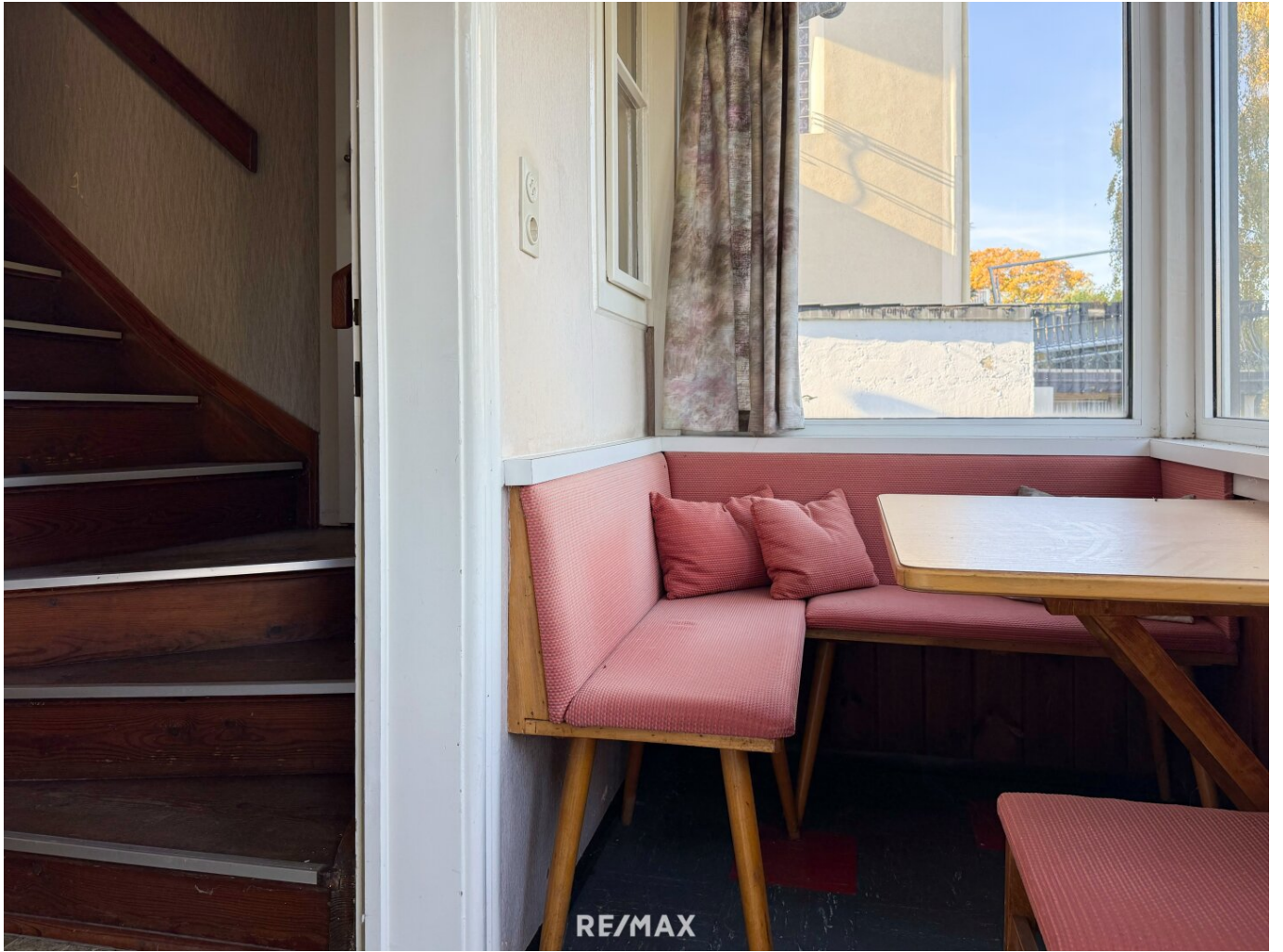


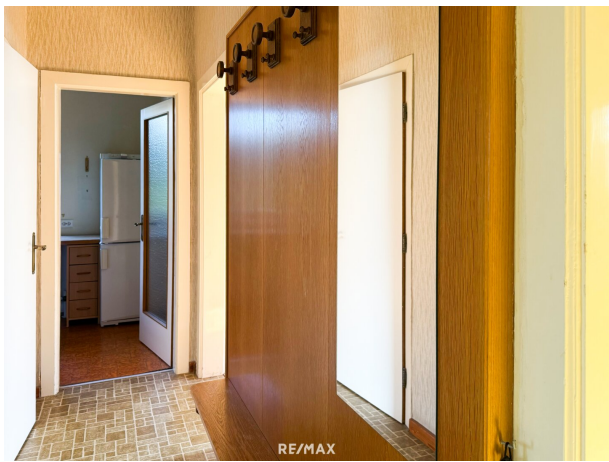


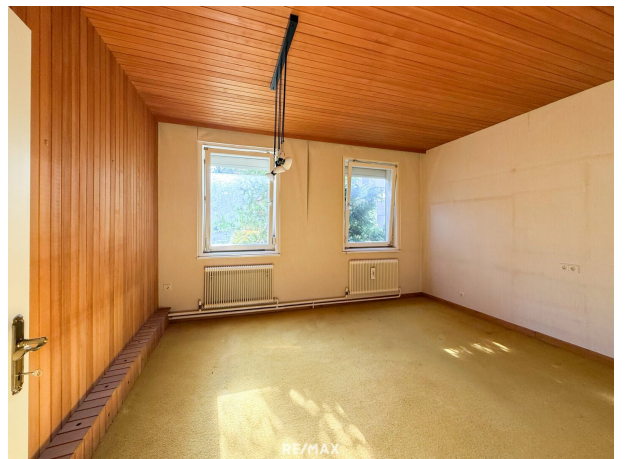


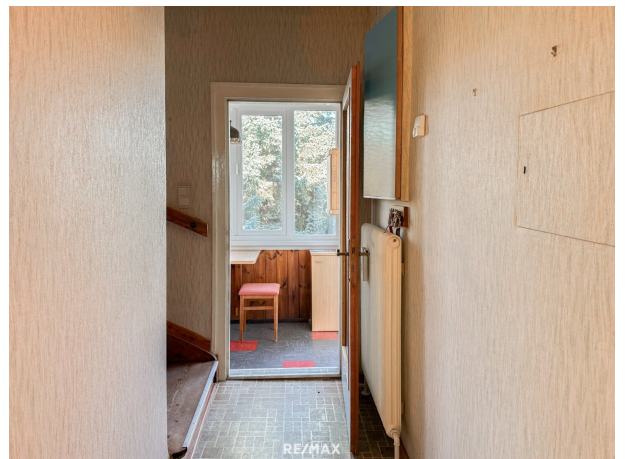


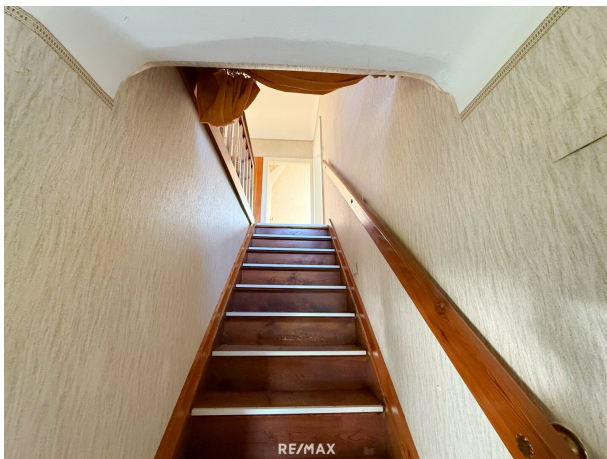










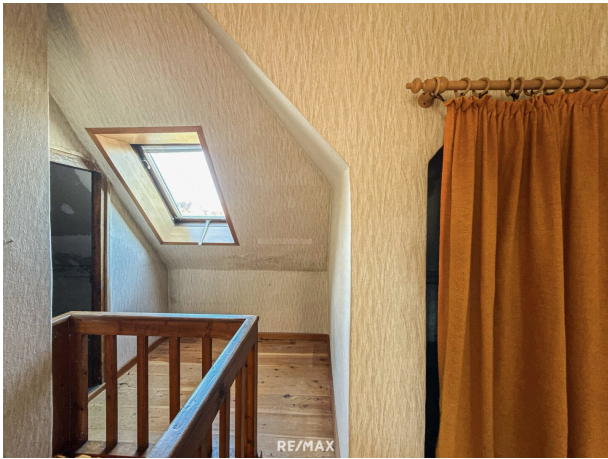






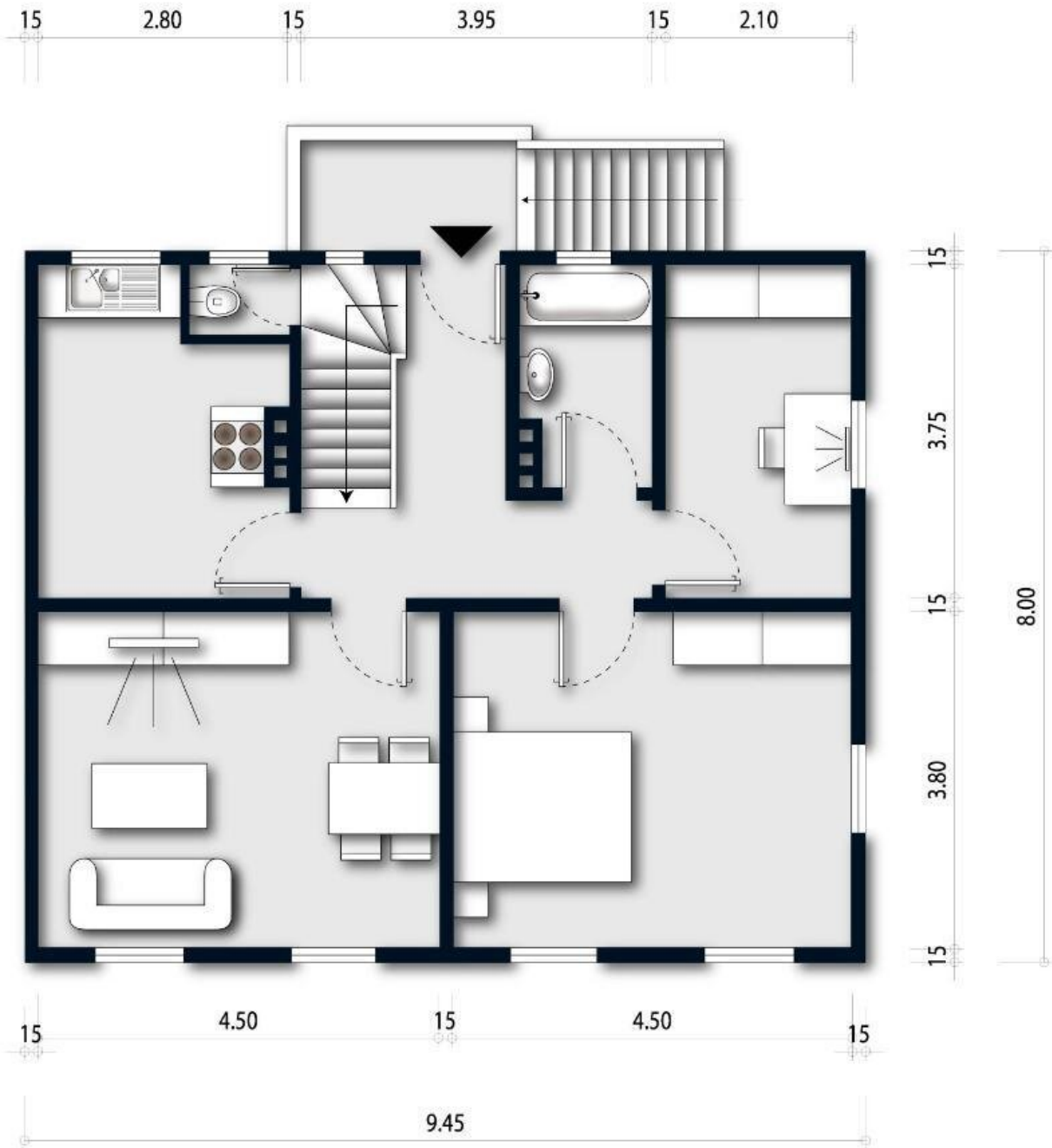


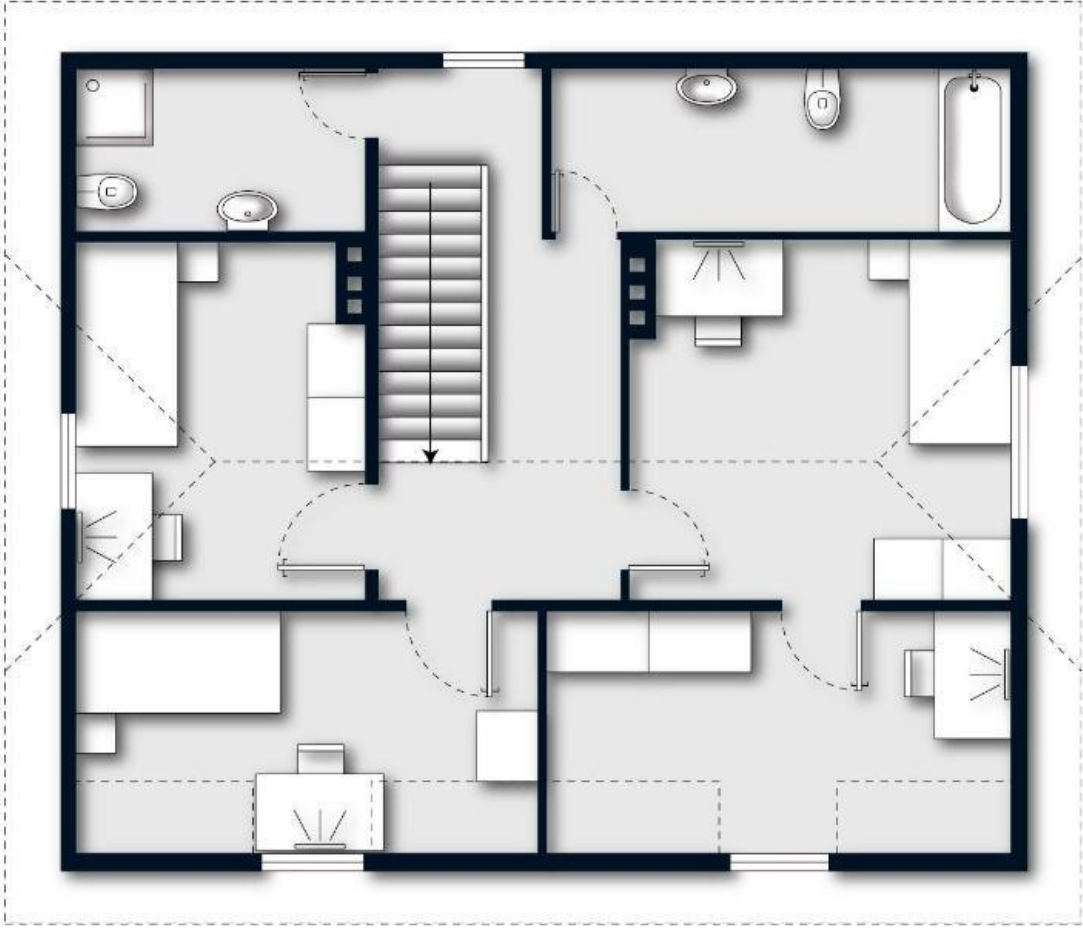






RE/MAX





15 2.40 8 3.70 8 1.60 15



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein entzückendes, seit einiger Zeit leerstehendes Haus mit sehr vielen Möglichkeiten, das immer wieder durch diverse Sanierungen sehr gut erhalten ist und seit 2015 auch mittels eines Wärmepumpensystem - im Keller befindlich - ausgestattet wurde. Der Garten ist in absoluter Ruhelage Richtung Norden ausgerichtet und bietet einen idyllischen Grünblick. Von dem ca. 509,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück sind derzeit ca. 99 m<sup>2</sup> verbaut.

Auf dem Grundstück befindet sich ein aus dem Jahr 1935 erbautes Einfamilienhaus und ein Nebengebäude (Garage).

### Facts zum Haus:

- **509 m<sup>2</sup> Grundstückfläche**
- **3 Stockwerke mit halber Unterkellerung**
- **ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - je ca. 70 m<sup>2</sup> / Ebene**
- **7 Zimmer**
- **1 Küche**
- **1 Bad**
- **1 Toilette**
- **Wärmepumpe**
- **Baujahr ca. 1935**
- **Flächenwidmung: WI 6,5m ogk**

### **Sofortige Besichtigungsmöglichkeiten:**

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Termin mit mir. Gerne präsentiere ich Ihnen das Haus nach Terminvereinbarung vor Ort persönlich!

### **Bebauungsmöglichkeiten:**

Widmung: W I 6.5m (ogk) offene oder gekuppelte Bauweise. Das Haus ist knapp über 8 m tief und könnte lt. Flächenwidmung noch um ca. 6,5 m Richtung Garten erweitert werden.

### **Lage:**

Das Haus liegt in der Nähe des Lainzer Tiergarten und die Busstation 56 B befindet sich Richtung Hietzing gleich direkt vor dem Haus. Sämtliche Nahversorger wie Spar, Billa, oder Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls fußläufig in der Umgebung wie z.B. die Waldschule oder St. Ursula.

---

### **RECHTLICHE HINWEISE:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Es wird auf ein Naheverhältnis hingewiesen!

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap