

## **Doppelhaushälfte am Roten Berg mit Garten & Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 8425/170**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1927                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 127,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 286,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,50                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.090.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH  
Taubstummengasse 17/4  
1040 Wien

T +4369910816911

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









VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

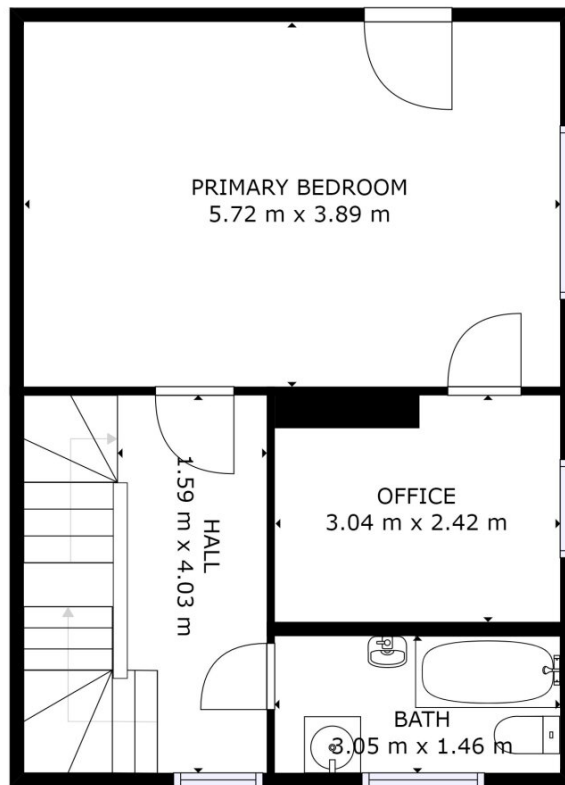




VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 57 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 46 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 37 m<sup>2</sup>, EXCLUDED AREAS:  
PORCH: 2 m<sup>2</sup>, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 140 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

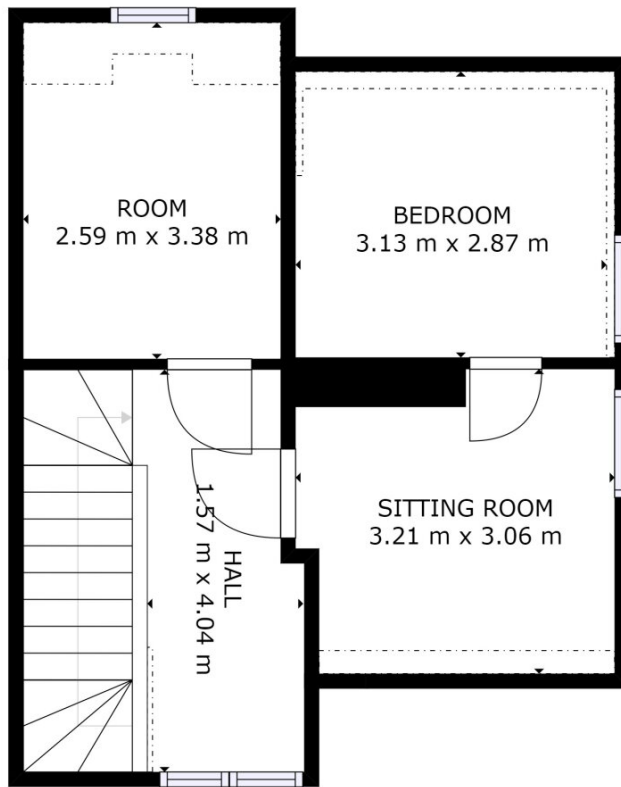
 Matterport



VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 57 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 46 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 37 m<sup>2</sup>, EXCLUDED AREAS:  
PORCH: 2 m<sup>2</sup>, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 140 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

 Matterport



VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 57 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 46 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 37 m<sup>2</sup>, EXCLUDED AREAS:  
PORCH: 2 m<sup>2</sup>, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 140 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

 Matterport



# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Doppelhaushälfte mit Garten in Hietzing
- + unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet „Roter Berg“: Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- + Grundstück mit ca. 343 m<sup>2</sup>
- + Bestandsgebäude aus ca. 1927
- + Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>: Aufgeteilt auf 3 Etagen mit insgesamt 6 Zimmern
- + Vollständig unterkellert: Zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen
- + Erweiterungs- und Ausbaupotenzial: Vorliegende Zubau-Studien für Erd-, Ober- und Dachgeschoss ermöglichen eine Wohnflächenerweiterung
- + Rohjuwel für Sanierung
- + Sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und das Krankenhaus Hietzing in kurzer Distanz erreichbar

## Das Haus

Dieses Haus **aus dem Jahr ca. 1927** wird zum Verkauf angeboten und befindet sich im **13. Wiener Gemeindebezirk**, direkt am roten Berg. Die Liegenschaft stellt eine Gelegenheit dar, ein Haus mit Substanz und Charakter nach eigenen Vorstellungen zu sanieren, zu erweitern und zeitgemäß weiterzuentwickeln (siehe Flächenaufstellung der Bebauungsstudie).

Das Haus verfügt über eine **bestehende Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **drei Ebenen**, und umfasst insgesamt **sechs Zimmer**. Es ist **vollständig unterkellert** und steht auf einem **ca. 343 m<sup>2</sup> großen Grundstück**. Ergänzend liegen **Studien für einen möglichen Zubau** vor, die ein Erweiterungspotenzial aufzeigen.

Der **Garten** öffnet sich in drei Himmelsrichtungen und bietet dadurch vielfältige **Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten**. In Kombination mit der **ruhigen Lage** entsteht so ein ideales Zuhause für Familien mit individuellem Gestaltungsanspruch.

## Erdgeschoss

Diese Ebene umfasst ein **Wohnzimmer**, ein **weiteres Zimmer** sowie eine **separate Küche mit Essbereich**.

Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung, etwa die Schaffung eines großzügigen Wohn- und Essbereichs mit direktem Bezug zum Garten.

## Obergeschoss

Hier befinden sich ein **Schlafzimmer**, ein **weiteres Zimmer** – nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein **Badezimmer**.

## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen weitere Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Ebene eignet sich sowohl für **zusätzliche Schlafräume** als auch für **Arbeits- oder Aufenthaltsbereiche**.

Im Rahmen eines Aus- oder Zubaus bietet das Dachgeschoss Potenzial, wie in den vorliegenden Studien dargestellt, etwa für zusätzliche Wohnfläche oder Terrassenlösungen.

## Kellergeschoss & Außenbereiche

Das Haus ist **vollständig unterkellert** und verfügt über mehrere Kellerräume sowie Technik- und Abstellflächen, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Der **großzügige Garten** bildet das Herzstück der Liegenschaft. Die Nähe zum **Erholungsgebiet Roter Berg** unterstreicht den naturnahen Wohncharakter dieser Immobilie.

## Flächenaufstellung der Bebauungsstudie:

ZUBAU 1-GESCHOßIG:

Wohnnutzfläche Bestand ca. 127 m<sup>2</sup>

Zubau EG ca. 15,50 m<sup>2</sup> Wohnraum

Terrasse OG ca. 15,50 m<sup>2</sup>

SUMME: ca. 142,50 m<sup>2</sup> plus ca. 15,00 m<sup>2</sup> Dachterrasse

## ZUBAU 2-GESCHOßIG:

Wohnnutzfläche Bestand ca. 127 m<sup>2</sup>

Zubau EG ca. 12,50 m<sup>2</sup> Wohnraum

Zubau OG ca. 12,50 m<sup>2</sup> Wohnraum

Terrasse DG ca. 12,50 m<sup>2</sup>

SUMME: ca. 152,00 m<sup>2</sup> plus ca. 12,00 m<sup>2</sup> Dachterrasse

## Die Lage

Das Haus befindet sich in **ruhiger Wohnlage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, viel Grün sowie einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Es stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Das **Freizeit- und Erholungsangebot** ist äußerst vielfältig. Der nahegelegene **Rote Berg** bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Darüber hinaus sind der **Schlosspark Schönbrunn** sowie der **Lainzer Tiergarten** gut erreichbar und erweitern das Angebot an Naherholungsgebieten erheblich.

## Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**

- Ober St. Veit: ca. 1,9 km (U4)

- **Bushaltestelle:**



- Gemeindeberggasse: ca. 190 m (Line 53A, 54A)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap