Doppelhaushälfte am Roten Berg mit Garten & Ausbaupotenzial



Objektnummer: 8425/170

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1927
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	G 286,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,50
Kaufpreis:	970.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand 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

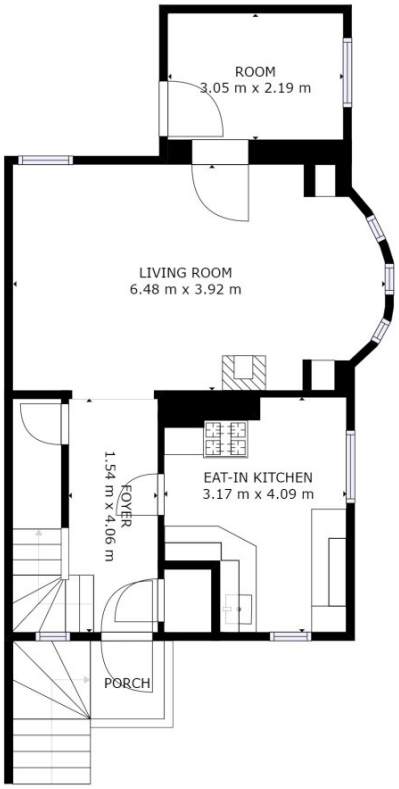

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

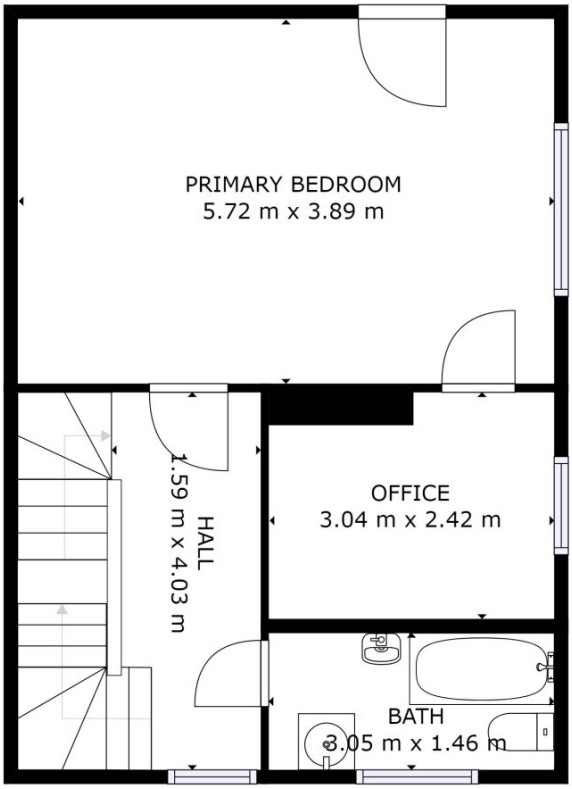

VON ALTEN



VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 57 m2, FLOOR 2: 46 m2
FLOOR 3: 37 m2, EXCLUDED AREAS:
PORCH: 2 m2, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m2
TOTAL: 140 m2
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

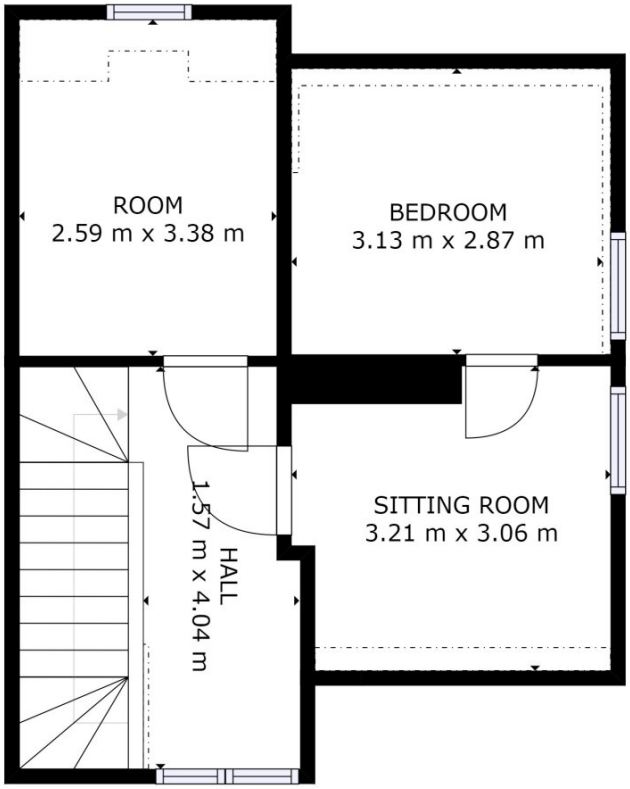
Matterport



VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 57 m2, FLOOR 2: 46 m2
FLOOR 3: 37 m2, EXCLUDED AREAS:
PORCH: 2 m2, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m2
TOTAL: 140 m2
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport



VON ALTEN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 57 m2, FLOOR 2: 46 m2
FLOOR 3: 37 m2, EXCLUDED AREAS:
PORCH: 2 m2, REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m2
TOTAL: 140 m2
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 m²

+ Bestandsgebäude aus ca. 1927

+ Wohnfläche ca. 127 m²: 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 m²**, verteilt auf **drei Ebenen**, und umfasst insgesamt **sechs Zimmer**. Es ist **vollständig unterkellert** und steht auf einem **ca. 343 m² 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 m²

Zubau EG ca. 15,50 m² Wohnraum

Terrasse OG ca. 15,50 m²

SUMME: ca. 142,50 m² plus ca. 15,00 m² Dachterrasse

ZUBAU 2-GESCHOßIG:

Wohnnutzfläche Bestand ca. 127 m²

Zubau EG ca. 12,50 m² Wohnraum

Zubau OG ca. 12,50 m² Wohnraum

Terrasse DG ca. 12,50 m²

SUMME: ca. 152,00 m² plus ca. 12,00 m² 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