

Ihr Haus in Wien mit Garten | Bewilligter Ausbau auf 257 m² – seltene Gelegenheit



Objektnummer: 296482

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	322,00 m ²
Garten:	120,00 m ²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.397,52 €

Ihr Ansprechpartner

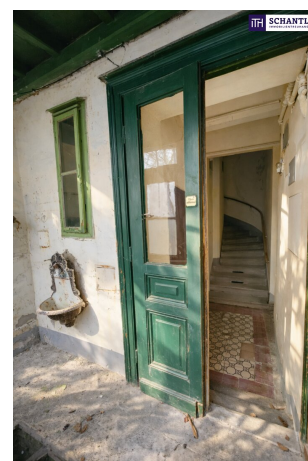


Dejan Ljepoja, MBA

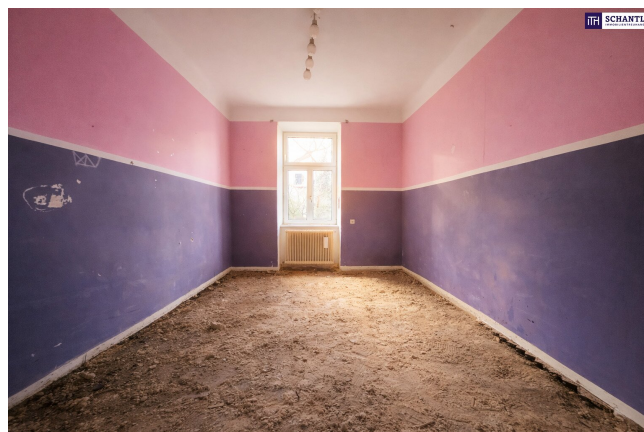
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 307 00 09
H +43 660 199 20 22

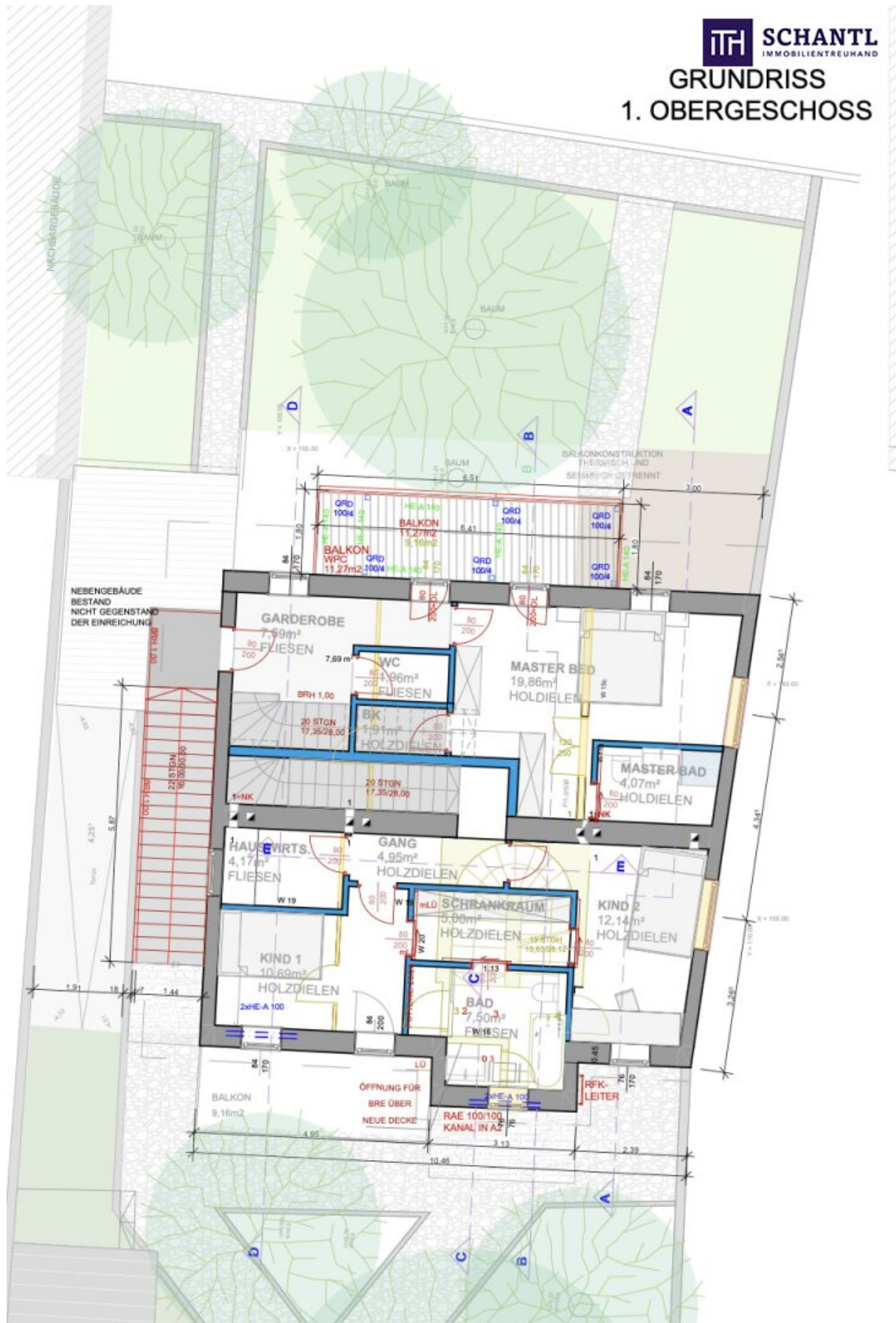
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



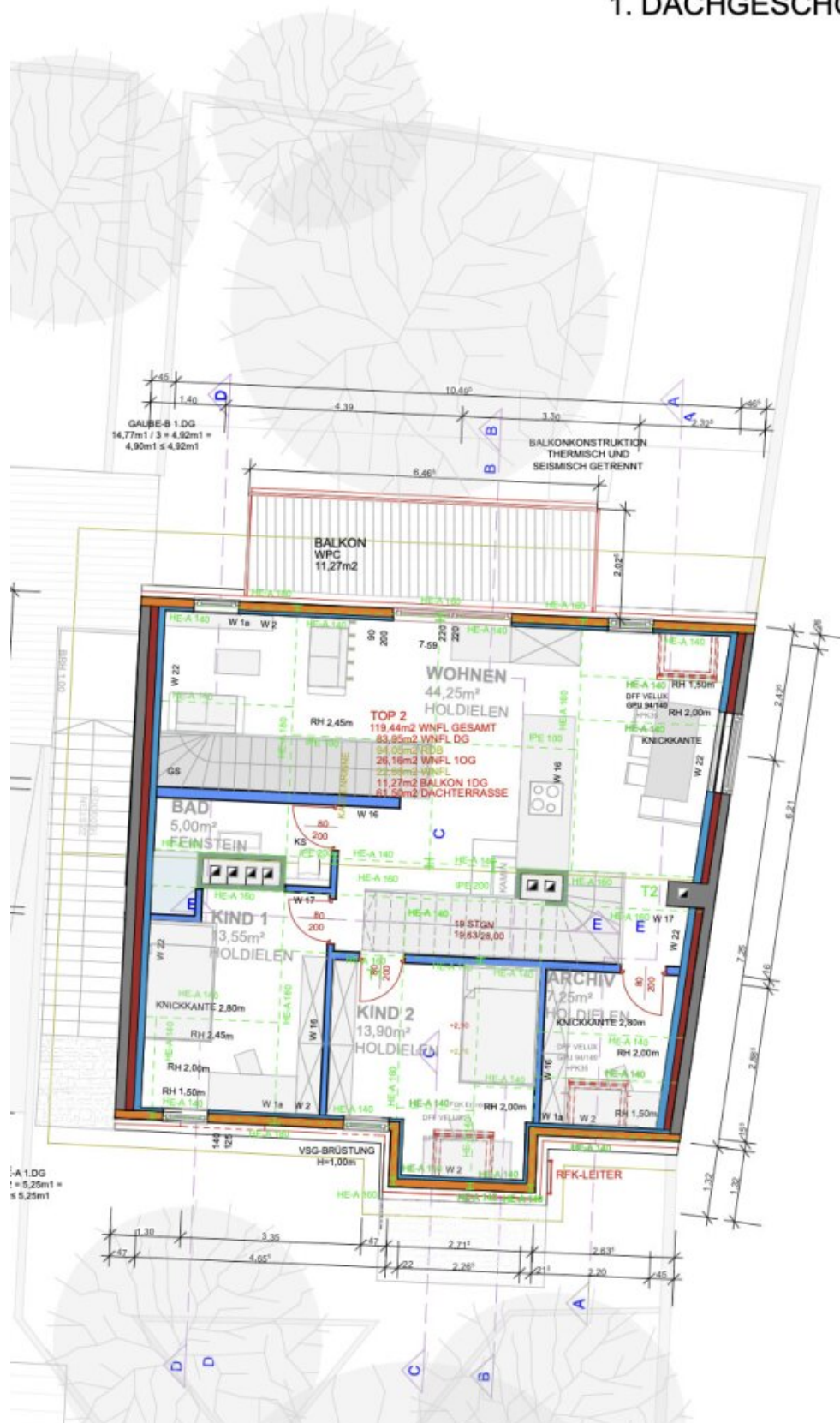








1. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Ihr Haus in Wien mit Garten | Bewilligter Ausbau auf 257 m² – seltene Gelegenheit

Im ruhigen hinteren Hofbereich gelegen, entsteht hier die seltene Möglichkeit, ein eigenständiges Haus mit großem Garten und Dachterrasse mitten in Wien zu realisieren.

Aktuell umfasst das Bestandshaus rund 150 m² Wohnfläche.

Eine rechtskräftige Baubewilligung für den Ausbau auf **257,41 m² Wohnnutzfläche** liegt bereits vor.

Zusätzlich bietet die Planung:

- ca. 118 m² privaten Garten
- ca. 61 m² Dachterrasse
- zusätzliche Balkone

Damit erwerben Sie nicht nur Bestand – sondern eine fertig genehmigte Projektgrundlage mit massivem Wertsteigerungspotenzial.

Ob großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, repräsentatives Stadthaus oder clevere Investmentlösung – die Struktur lässt mehrere Konzepte zu.

Ein Haus mit Garten in Wien ist selten.

Ein Haus mit bewilligtem Ausbau und Dachterrasse ist außergewöhnlich.

Highlights

? Absolute Ruhelage im geschützten Hof

? 118 m² privater Garten

? 61 m² Dachterrasse laut Planung

? 257,41 m² genehmigte Wohnnutzfläche

? Rechtskräftige Baubewilligung

? Flexible Nutzungsmöglichkeiten

? Sehr gute öffentliche Anbindung

Kaufpreis: € 450.000,-

Jetzt besichtigen – bevor es zu spät ist!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap