

**Seltene Chance in Bestlage nahe Vetmeduni – Haus auf
EIGENGRUND mit viel Potenzial & Garage!**



Objektnummer: 5199

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643837374
H +436643837374



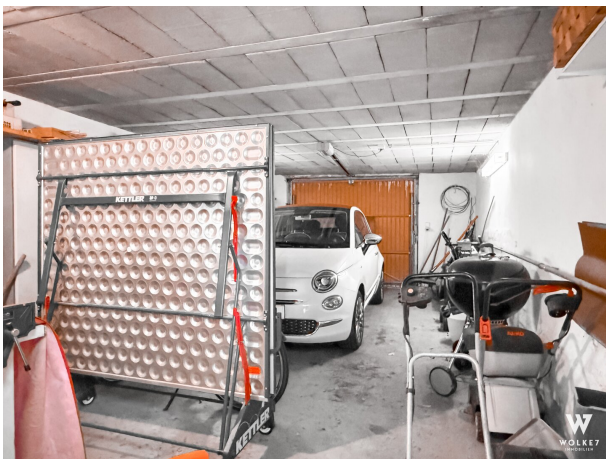




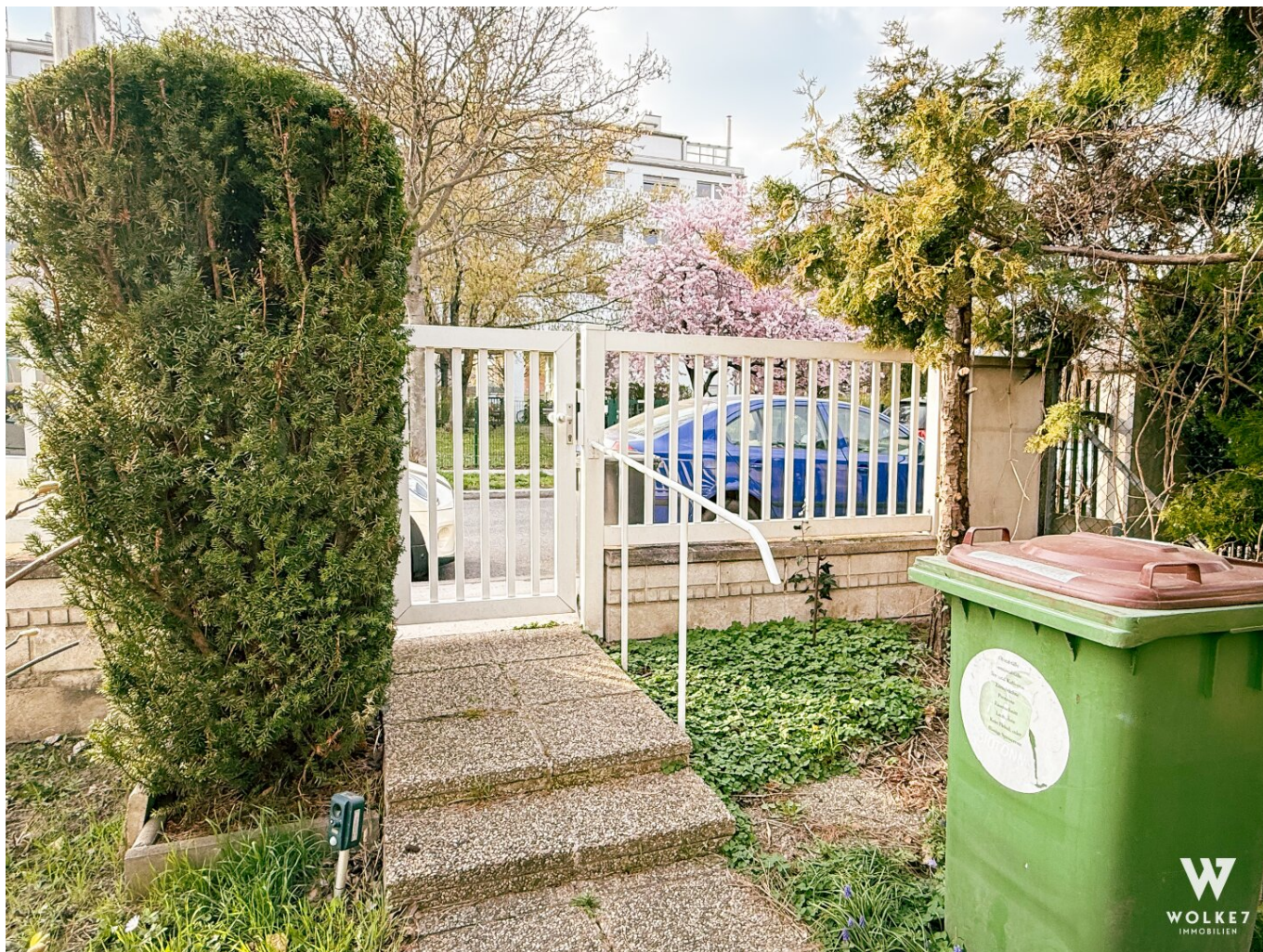












Objektbeschreibung

In **ruhiger, zugleich hervorragend angebundener Lage** bietet sich hier die Chance, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vorhandene Struktur schafft eine solide Basis, während der **Eigengrund** und die durchdachte Raumaufteilung individuelle Entfaltung ermöglichen – ideal für alle, die Potenzial erkennen und nutzen möchten.

Key Facts

- **Wohnnutzfläche: ca. 111 m²**
- **Grundstücksfläche: ca. 394 m²**
- **Zustand: sanierungsbedürftig**
- **Zimmer: 4**
- **Rollläden vorhanden**
- **Großzügige Garage**
- **1996 wärmegeklämmt**

Aufteilung

- **Erdgeschoss (EG):**
Vorzimmer + Toilette + Speis + Badezimmer + Küche + 2 Zimmer
- **Obergeschoss (OG):**
2 Zimmer + Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- **Keller:**
3 Räume + Waschraum

Bebaubarkeit

- **Wohnland Bauklasse 1**

- ogk
- 6,5 m
- 1/3 bebaubare Fläche

Lage

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Die **Vetmeduni** ist in nur etwa 4 Gehminuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten wie **Eurospar** und **Billa** in rund 5 Minuten. Die **Buslinie 27A** (Richtung Kargan / Hermann-Gebauer-Straße) befindet sich nur ca. 2 Gehminuten entfernt, während der Karganer Platz mit **U1-Anbindung** in etwa 13 Gehminuten erreichbar ist.

Für Freizeit und Erholung liegt der **Gusti-Wolf-Park** nur rund 3 Gehminuten entfernt. Familien profitieren zusätzlich von der unmittelbaren Nähe zu Bildungseinrichtungen: Ein **städtischer Kindergarten** und Hort befinden sich praktisch vor der Tür (ca. 1 Gehminute), die **GTVS Zehdengasse** ist sowohl in ca. 3 Autominuten als auch in etwa 12 Gehminuten erreichbar.

Auch moderne Infrastruktur ist gegeben – eine **E-Auto-Ladestation** liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt.

Diese Kombination aus Entwicklungspotenzial und Top-Lage macht die Immobilie zu einer besonders spannenden Gelegenheit.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 549.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap