

**Haus mit großem Potenzial im 1110 Wien. Geschäftslokal
oder Wohnhaus**



Objektnummer: 7939/2300162758

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1863
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	253,00 m²
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

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





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Haus mit großem Potenzial im 11. Bezirk von Wien. Geschäftslokal oder Wohnhaus – Entscheiden Sie!

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen Haus in einer der begehrten Lagen? Mit einer beeindruckenden Fläche von 253 m² bietet diese Immobilie viel Raum für Ihre Wohnträume und kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein sanierungsbedürftiges Haus zu modernisieren, und das Bestandsgebäude darf saniert werden. Nutzen Sie die Chance, mitten in einer zukünftigen Parkanlage (EPK-Widmung) ein echtes Unikat zu schaffen, das Ihren persönlichen Stil widerspiegelt. Widmung: EPK, Park, kein Baugrund daher darf das Bestandsgebäude nur saniert werden. Abriss und Neubau geht nicht.

Die Lage überzeugt durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Sowohl Bus, U-Bahn als auch Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe, ebenso der Bahnhof und ein Autobahnanschluss. So gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile Wiens und darüber hinaus – ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In der Umgebung finden Sie Ärzte, eine Apotheke und eine Klinik, die für Ihre Gesundheit sorgen. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in Reichweite, sodass Ihre Kinder bestens versorgt sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum garantieren eine komfortable Versorgung im Alltag.

Dieses Haus im 11. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die perfekte Kombination aus großzügigem Raumangebot, hervorragender Lage und vielfältigen Entwicklungschancen. Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum oder Ihre Geschäftsidee in einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil, der alles bietet, was Sie brauchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap