

**Grünblick. Lage. Potential. - Haus in begehrter  
Wohngegend am Wiener Stadtrand!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5333/6130**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	280,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	488,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	174,54 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

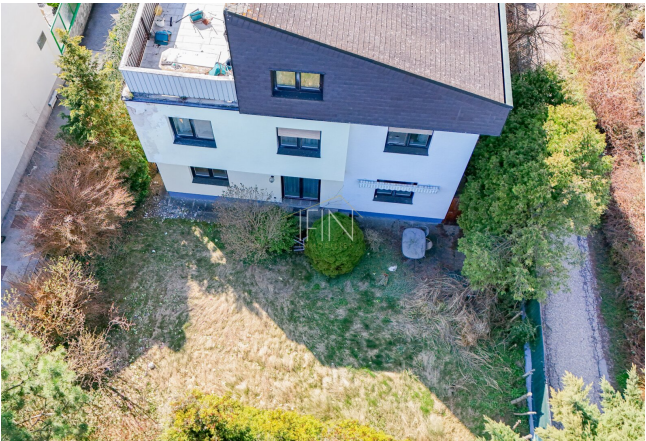


### **Christian Karner & Büroteam**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b  
1010 Wien

T +43 1 890 38 10

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





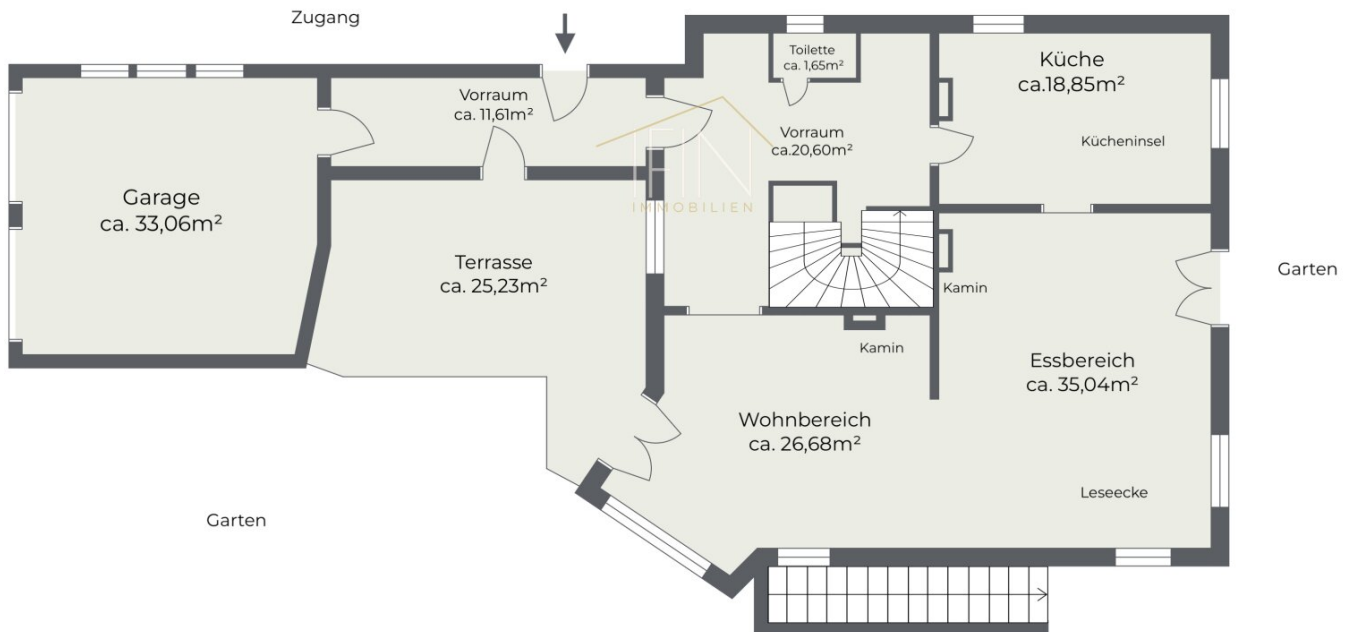




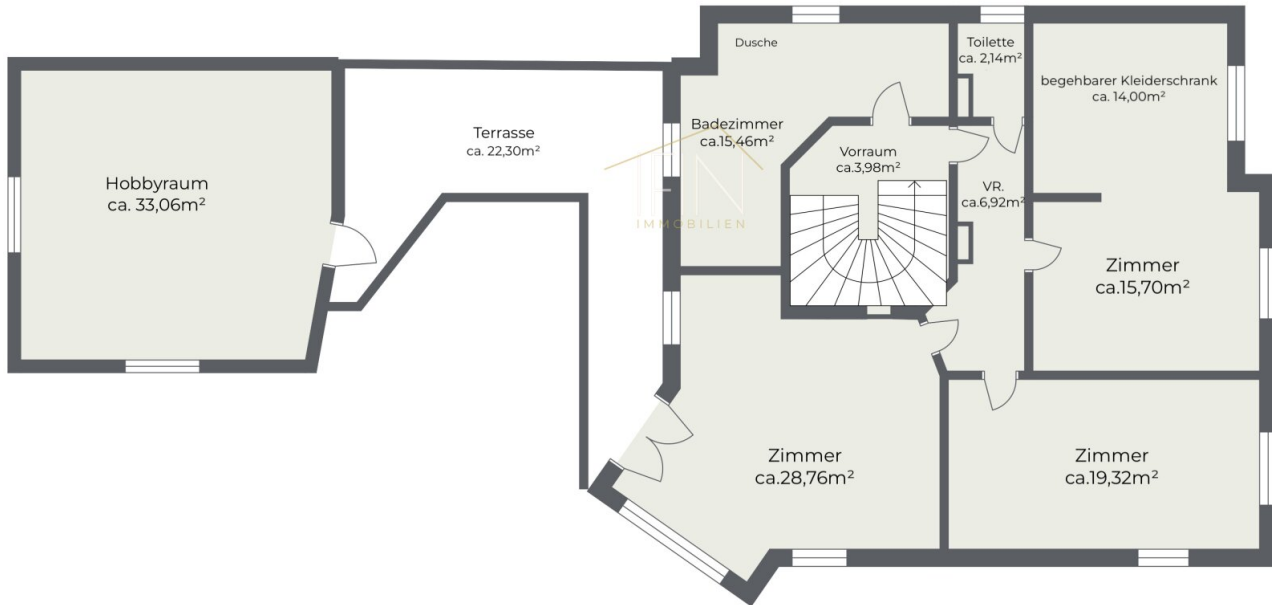




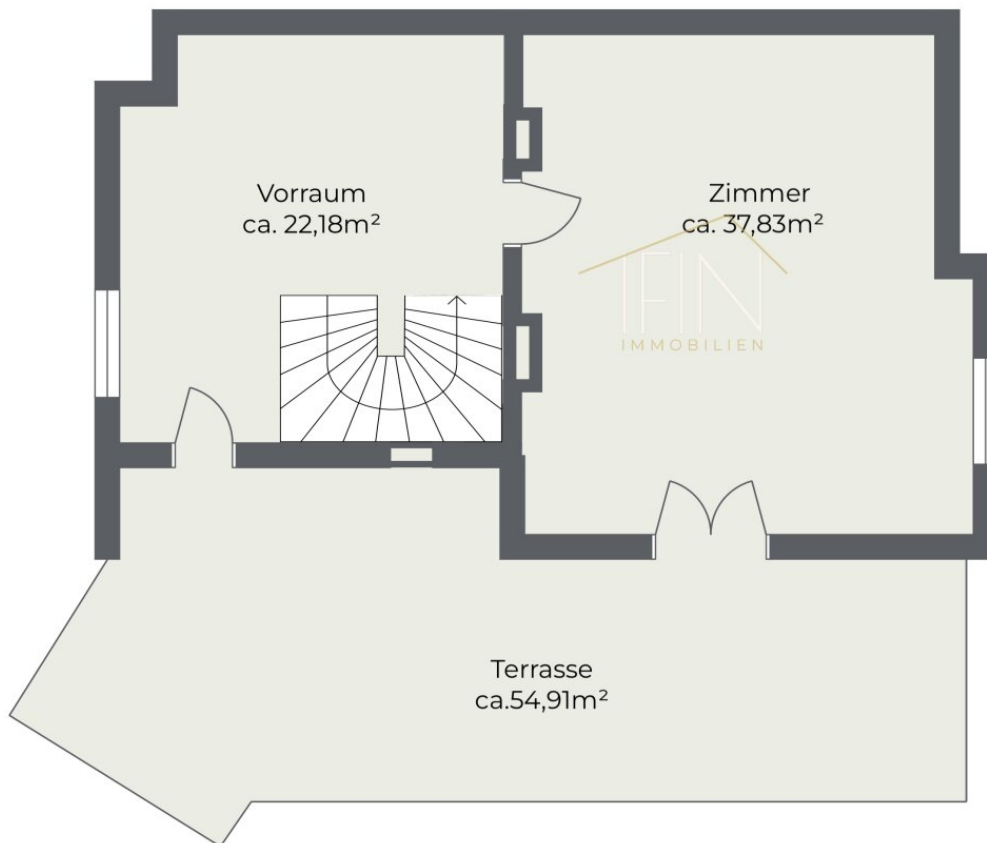
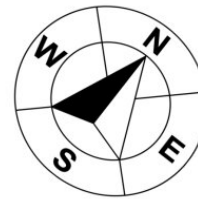
Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 114,43m<sup>2</sup>  
+ Terrasse: ca. 25,23m<sup>2</sup>  
+ Garage: ca. 33,06m<sup>2</sup>



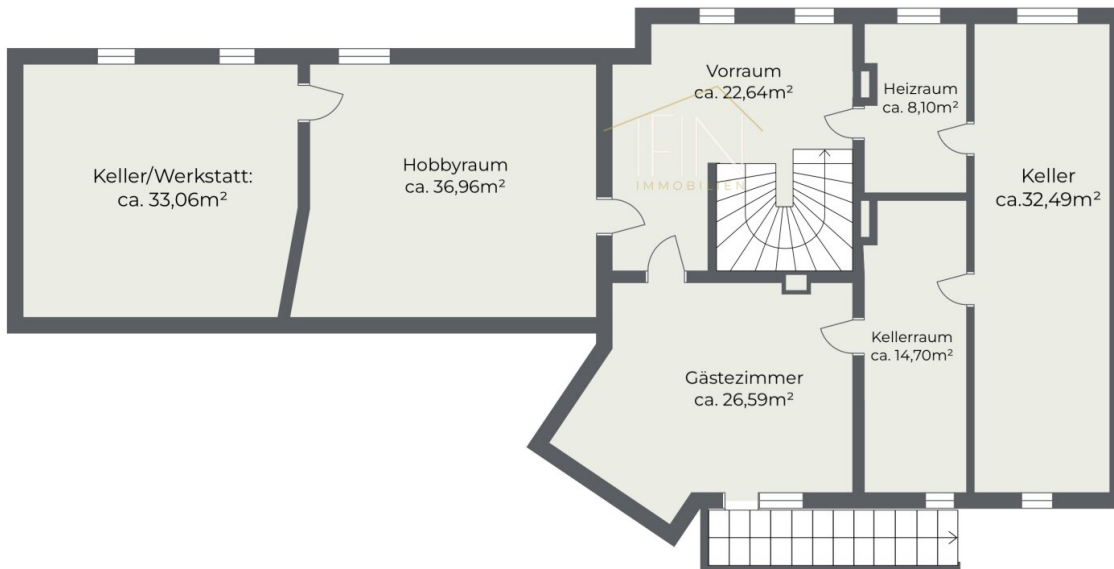
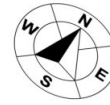
Wohnfläche Obergeschoss: ca. 106,34m<sup>2</sup>  
+ Hobbyraum: ca. 33,06m<sup>2</sup>  
+ Terrasse: ca. 22,30m<sup>2</sup>



Wohnnutzfläche Dachgeschoß: ca. 60,01m<sup>2</sup>  
+Dachterrasse: ca. 54,91m<sup>2</sup>



Nutzfläche Keller: ca. 174,54m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Architektenhaus mit Weitblick

In ruhiger Lage am westlichen Stadtrand Wiens gelangt dieses interessante Einfamilienhaus mit Ausblick zum Verkauf.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre besondere Positionierung, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und einen freien Blick in die umliegende Grünlandschaft.

Die bestehende Bausubstanz bietet eine solide Grundlage, während die durchdachte Struktur vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse eröffnet.

Das Haus richtet sich insbesondere an Käufer, die den Wert von Lage, Aussicht und Individualität erkennen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit im Wiener Westen.

## Zur Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Garage
- Vorraum mit Zugang zum Stiegenhaus
- Küche
- offener Wohn-/Essbereich  
mit Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten
- Toilette
- 2 Abstellräume (Holzverbau)

## **1. Stock**

- Vorraum
- 3 Zimmer (eines mit begehbaren Kleiderschrank)

Zugang zur Terrasse und Übergang zu einem Hobbyraum im Dachboden des vorderen Haustraktes

- Badezimmer (Wäscheschacht zur Waschküche)
- Toilette

## **Dachgeschoss**

- Vorraum
- weiteres großes Zimmer

Zugang zur ca. 54 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse

## **Keller**

- Hobbyraum
- Gaststube
- Waschküche
- Badezimmer/Toilette

- Werkstatt mit Abdeckung darüberliegenden Garage
- Technikraum
- Abstellraum

## **Highlights**

- Ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne
- KFZ-Abdeckung und Aufzug in der Garage (zur darunterliegenden Werkstatt)  
-> einfaches Arbeiten unter dem KFZ
- Gute Kombination aus Natur und Stadtnähe
- Architektonisch interessante Bauweise mit besonderer Raumstruktur
- Großes Potential durch Adaptierung und Modernisierung
- Seltene Gelegenheit in gefragter Wohnlage im Westen Wiens

## **Energieausweis**

Ein Energieausweis ist beauftragt und befindet sich soeben in Erstellung.

Eine Liegenschaft für Kenner, die Lage und das Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen – und daraus ein individuelles Zuhause mit nachhaltigem Wert schaffen möchten.

## **Besichtigung**

Videobesichtigung vorab möglich. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

## **Finanzierung**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap