Großfamilienhaus in RUHELAGE - VIELFÄLTIGE GESTALTUNG MÖGLICH



Objektnummer: 5570/734

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfeifenstrauchweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	840,00 m²
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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


























Persil
60 wäsche





























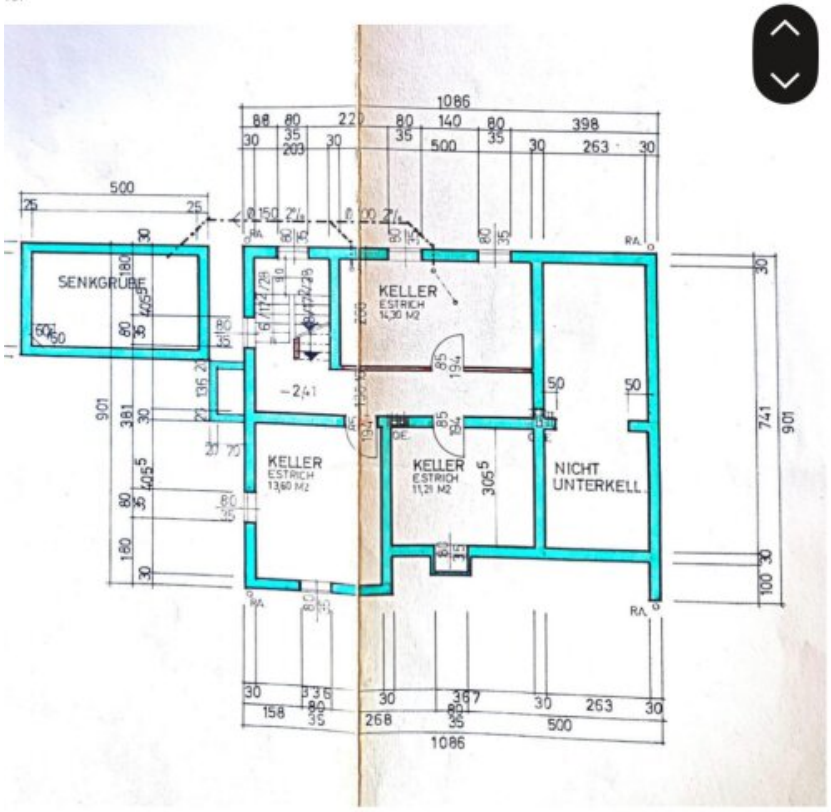


15:42

Verkehrswe...l. Anlage.pdf
Datei 5 von 5 • Seite 8

8 von 54

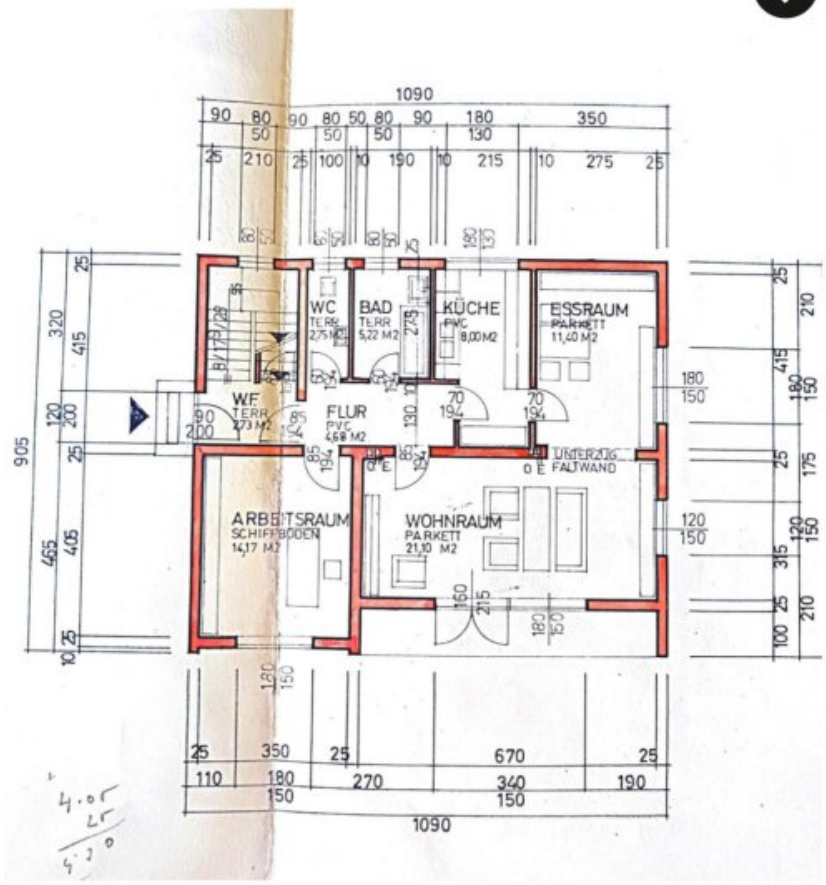
ler



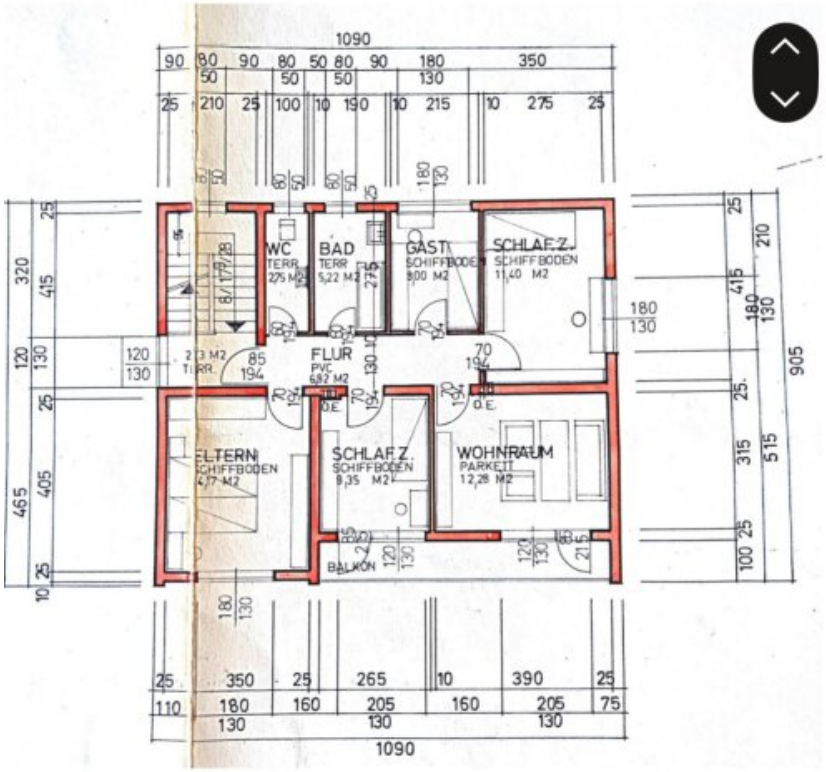
Bearbeiten Öffnen ... Suchen

Teilen

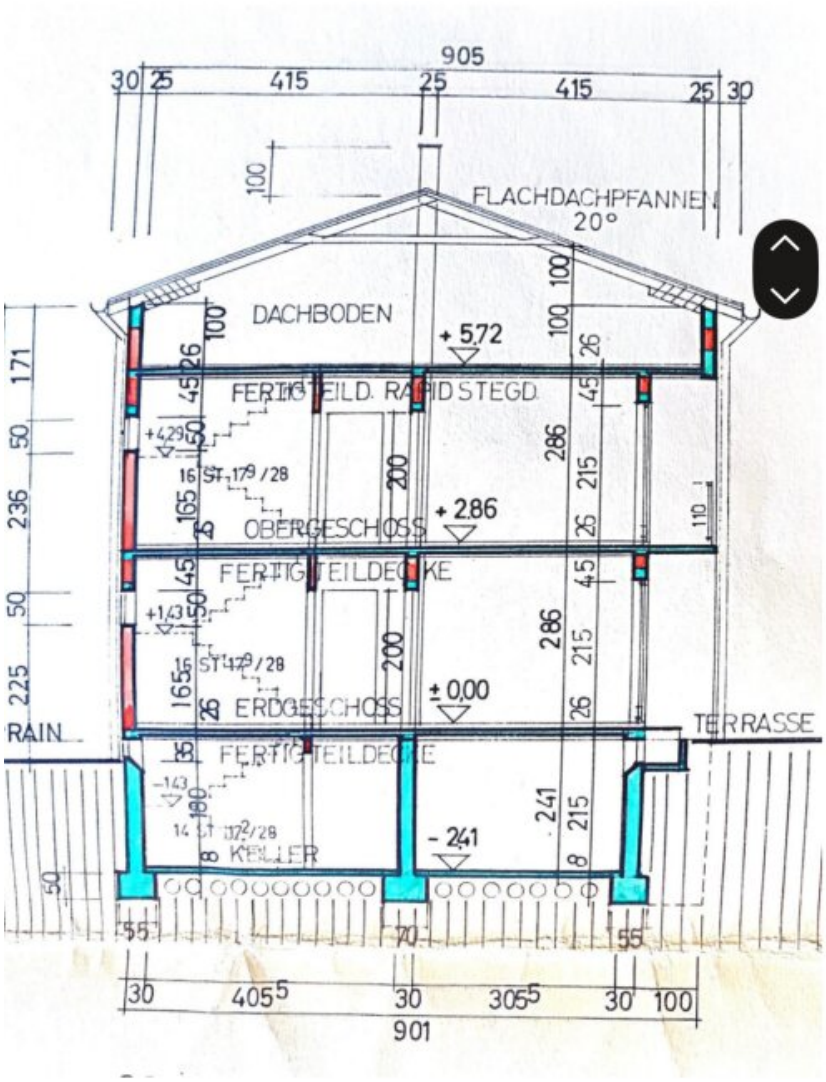
geschoß



nerkung: Küche/Essraum leicht umgestaltet (Entfernung Trennmauer) sowie ist ein Garage und ein acher „Verbindungstrakt" errichtet worden. (ca 60m²).


1090
WC
TERR
2,75 M2
BAD
TERR
5,22 M2
GAST
SCHIFFBODEN
3,00 M2
SCHLAF.Z.
SCHIFFBODEN
11,40 M2
FLUR
PVC
5,92 M2
ELTERN
SCHIFFBODEN
SCHLAF.Z.
SCHIFFBODEN
9,35 M2
WOHNRAUM
PARKETT
12,28 M2
BALKON
905
515
465
320
1090

nitt



chenaufstellung lt Plan:

lgeschoß	Windfang	7,32 m²
	Flur	4,68 m²

Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in 1220 Wien – Perfekt für Familien, Investoren oder Bauträger

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus auf einem großzügigen, rund **1.000 m² großen Grundstück** im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk *Donaustadt*. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage, den weitläufigen Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als neues Zuhause für die Familie, als Anlageobjekt oder für ein Neubauprojekt.

Eckdaten zur Immobilie

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.000 m²
- **Wohnnutzfläche:** ca. 146 m²
- **Zimmer:** 4
- **Baujahr:** 1965
- **Bauweise:** Massivbau, 2 Wohnebenen, überwiegend unterkellert
- **Widmung:** W I 6,5m o 25% BB

Raumaufteilung

Das Haus bietet zwei Wohneinheiten auf insgesamt ca. 146 m² Wohnfläche:

Erdgeschoss (ca. 75 m²)

- Windfang, Flur, WC, Bad mit Fenster
- Küche, Esszimmer, Wohnzimmer
- Abstellraum

Dachgeschoss (ca. 72 m²)

- Flur, WC, Bad

- Gästezimmer, Wohnraum, 3 Schlafzimmer
- Terrasse mit Morgensonne

Kellergeschoss (ca. 51 m²)

- Mehrere Kellerräume, vielseitig nutzbar

Zusätzlich:

- Garage und Verbindungstrakt (ca. 60 m²)
- Wunderschöner Garten mit knapp 850 m² Fläche

Ausstattung & Highlights

- Gepflegter Gesamtzustand
- Infrarotheizung (Elektro), Öl-Zentralheizung vorhanden
- 2 Badezimmer, 2 WCs, Einbauküche
- Terrasse, Ostbalkon, Garage
- Bad mit Fenster & Badewanne

Potenzial für Investoren & Bauträger

Die Liegenschaft bietet ein enormes **Entwicklungspotenzial**:

? **Option 1:** Sanierung und Nutzung des bestehenden Zweifamilienhauses

? **Option 2:** Neubau nach Abriss – Bebauung von 25 % der Grundstücksfläche möglich

? Maximale Bauhöhe laut Widmung: **6,5 m**

Die derzeitige Bebauung schöpft die maximal mögliche Baufläche nicht aus, wodurch sich ein **attraktives Neubauprojekt realisieren lässt**.

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage der Donaustadt und bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung (Bus in Gehweite). Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit

Dieses Objekt eignet sich perfekt **für Familien**, die ein großzügiges Haus mit Garten suchen, aber auch **für Investoren und Bauträger**, die den Wert des großen Grundstücks nutzen möchten.

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 <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen
Schule <2.750m
Kindergarten <4.000m
Universität <4.750m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <4.750m

Geldautomat <4.250m
Post <4.750m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap