

**Sanierungsbedürftiger Altbestand in Ruhelage in sehr guter Lage des 22. Bezirks | Nähe Erzherzog-Karl-Straße / Aspernstraße | Eigengrund**



**Objektnummer: 5196**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eder**

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



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



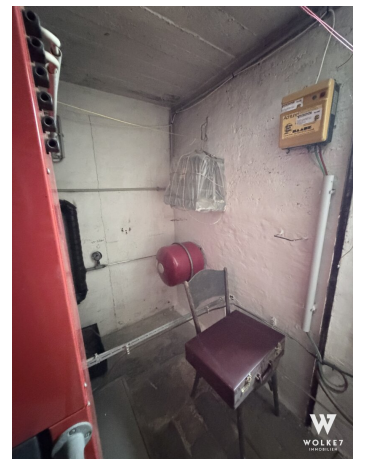
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Haus mit ca. 105m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Schätzung laut Plan) aus dem Jahr **1957** auf einem **schönen Eckgrundstück** in angenehm ruhiger Lage des **22. Bezirks**.

Die Liegenschaft überzeugt vor allem durch ihre **sehr gute Mikrolage**: ruhig gelegen in einer kaum befahrenen Gasse und gleichzeitig mit **rascher Anbindung an die A23**, in guter Erreichbarkeit der **S-Bahn-Station Wien Hirschstetten**, von **Stadlau** und des **Westfield Donau Zentrums**. Gerade im 22. Bezirk ist diese Kombination aus **Ruhe und zentraler Lage** besonders attraktiv.

Das Haus verfügt über:

- **Keller mit ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche\***
- **Erdgeschoss mit ca. 50-55m<sup>2</sup>\***
- **1. Stock mit ca. 50-55m<sup>2</sup>\***
- **Dachboden als zusätzlicher Stauraum**

*\*Alle Flächenangaben sind Schätzungen aus dem vorliegenden Plan und können vom tatsächlichen Flächenmaß abweichen!* Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

**Flächen:**

- **Gesamte Grundstücksfläche: ca. 467m<sup>2</sup> - Eigengrund**
- **Nutzfläche gesamt (inkl. Keller): ca. 150-160m<sup>2</sup>**

**Bebauungsbestimmungen:**

- **Bauland Wohnen**

- 1/3 Verbaubarkeit
- Bauklasse I, 6m, offen/gekuppelt

Das Grundstück ist **südöstlich ausgerichtet** und bietet damit sehr angenehme Lichtverhältnisse.

### ? 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 459.000,-**

**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:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap