

**Grünruhelage am Wolfersberg. Einfamilienhaus mit
großem Garten, traumhafter Fernsicht und großem
Erweiterungspotenzial**



Garten

Objektnummer: 1609/47012

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	226,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,79
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

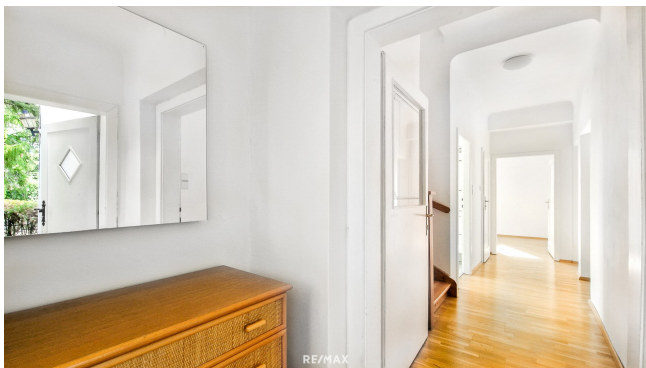
Ihr Ansprechpartner

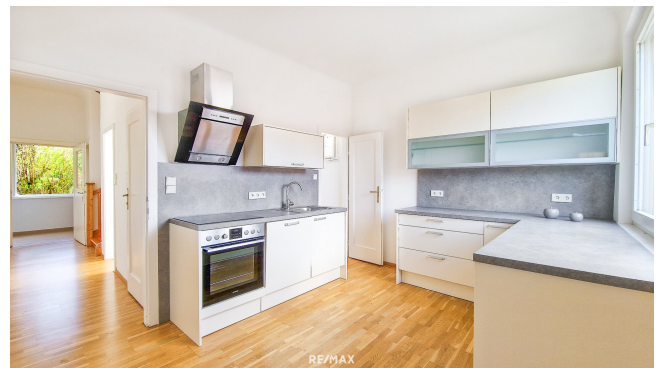


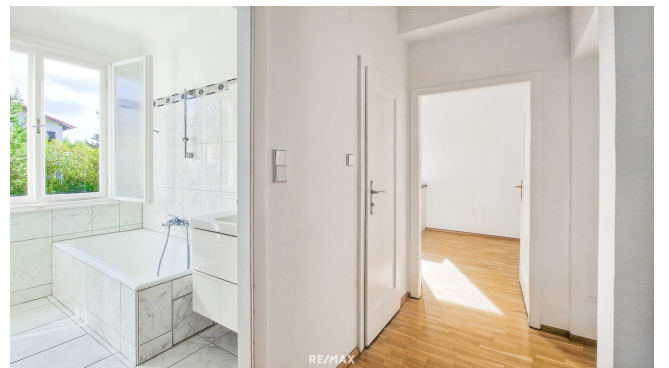
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

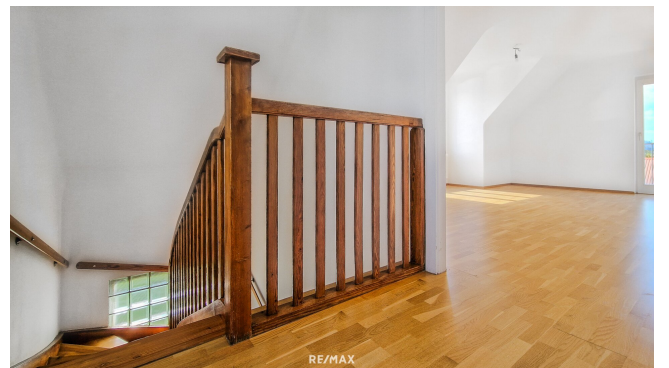
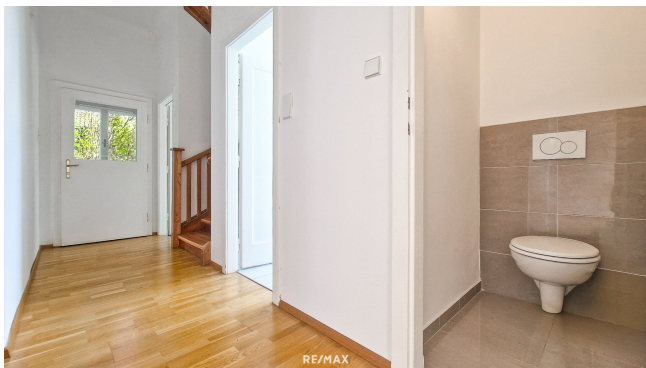
Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/9
1130 Wien









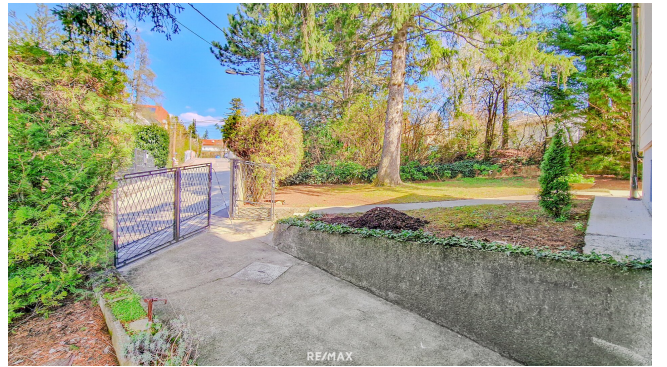
















PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR



KELLERGESCHOSS



HOCHPARTERRE



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses sonnige Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, ansprechendem Vorgarten und Garage befindet sich am Wolfersberg, einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks, in einem grünen und sehr ruhigen Villen- und Einfamilienhausgebiet.

Das Gebäude wurde ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und wurde ca. 2018 weitgehend renoviert sowie seither laufend instandgehalten.

Aufgrund der noch nicht ausgeschöpften Bebaubarkeit (derzeit sind ca. 85 m² bebaut, bis zu 150 m² sind erlaubt) bietet das Grundstück hervorragende Möglichkeiten für eine großzügige Erweiterung des bestehenden Hauses, ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Bei einem Neubau sind ebenfalls bis zu 150 m² bebaute Fläche sowie zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und Kellergeschoss zulässig.

Das Haus umfasst ein Untergeschoss/Kellergeschoss mit Fenstern, ein Hochparterre sowie ein Dachgeschoss. Die Nutzfläche (inkl. Kellergeschoss) beträgt ca. 175,00 m² zzgl. Balkon, die Wohnfläche rund 110,00 m². Diese verteilt sich auf vier Zimmer, eine große Küche (auch als fünftes Zimmer umbaubar), ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie Nebenräume. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Räume sowie die Garage.

Der sonnige, südseitige Garten mit Altbaumbestand ist eingezäunt und weist eine leichte Hanglage auf. Gassenseitig befinden sich ein schöner Vorgarten und die Einfahrt zur Garage

Eckdaten (*m²-Angaben lt. Plänen, ohne Gewähr*):

Grundstücksfläche: 775,00 m² (lt. Grundbuch)

Nutzfläche: ca. 170,00 m² (inkl. Kellergeschoss)

Wohnfläche: ca. 110,00 m²

Raumaufteilung:

Hochparterre:

- Windfang
- Diele
- Großzügiges Wohnzimmer
- Große Küche
- Kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Fenster
- Separate Toilette

Dachgeschoss:

- Flur
- Zimmer mit Zugang zum Balkon (sehr schöne Weitsicht)
- Zweites Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Drittes Zimmer (Durchgangszimmer)

Untergeschoss / Kellergeschoss:

- Vorraum
- Kleiner Abstellraum
- Lagerraum mit Fenster
- Waschküche mit Fenster
- Heizraum mit angeschlossenem Tankraum
- Garage mit Fenstern (ca. 29,40 m²)

Bebauungsbestimmungen:

WI, 6,5 m Gebäudehöhe (2 Geschosse + Dachgeschoss und Kellergeschoss), offene oder gekuppelte Bauweise, 25 % bebaubar, BB1 (die bebaute Fläche darf je Gebäude in offener Bauweise maximal 150 m² betragen). **Die derzeit bebaute Fläche beträgt ca. 85 m² (Schätzung ohne Gewähr). Eine Erweiterung durch Um- oder Zubauten ist im Rahmen der geltenden Bestimmungen möglich.**

Ausstattung:

Parkettboden, Fliesen im Windfang und Bad, Ölheizung

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Die Haltestelle der Buslinie 49A (ca. 8 Fahrminuten bis zum Bahnhof Hütteldorf mit U4 und S-Bahn) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Geschäfte, Supermärkte und Restaurants sowie das Auhofcenter mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Kaufpreis (geldlastenfrei): € 890.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Angaben lt. Energieausweis: HWB 226,1 Kwh/m²a, fGEE 3,79

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht.

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap