

**GERSTHOF|ALTBAUHAUS ZUM SANIEREN | 5 ZIMMER  
155m<sup>2</sup>| SONNIGES GRUNDSTÜCK 526m<sup>2</sup> |**



**Objektnummer: 1153650**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheidlstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	253,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	398,00 m <sup>2</sup>
Keller:	48,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

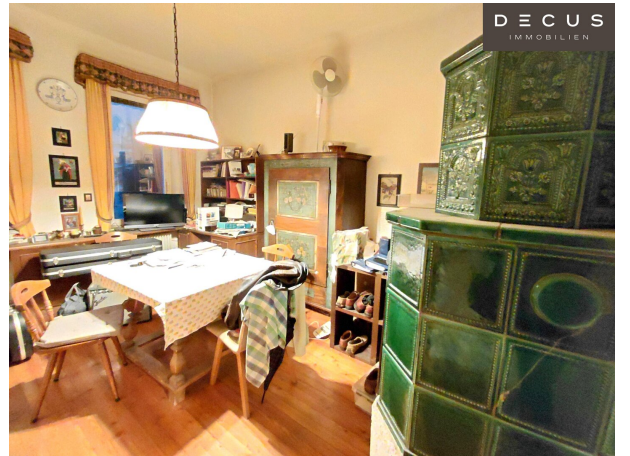
## Ihr Ansprechpartner

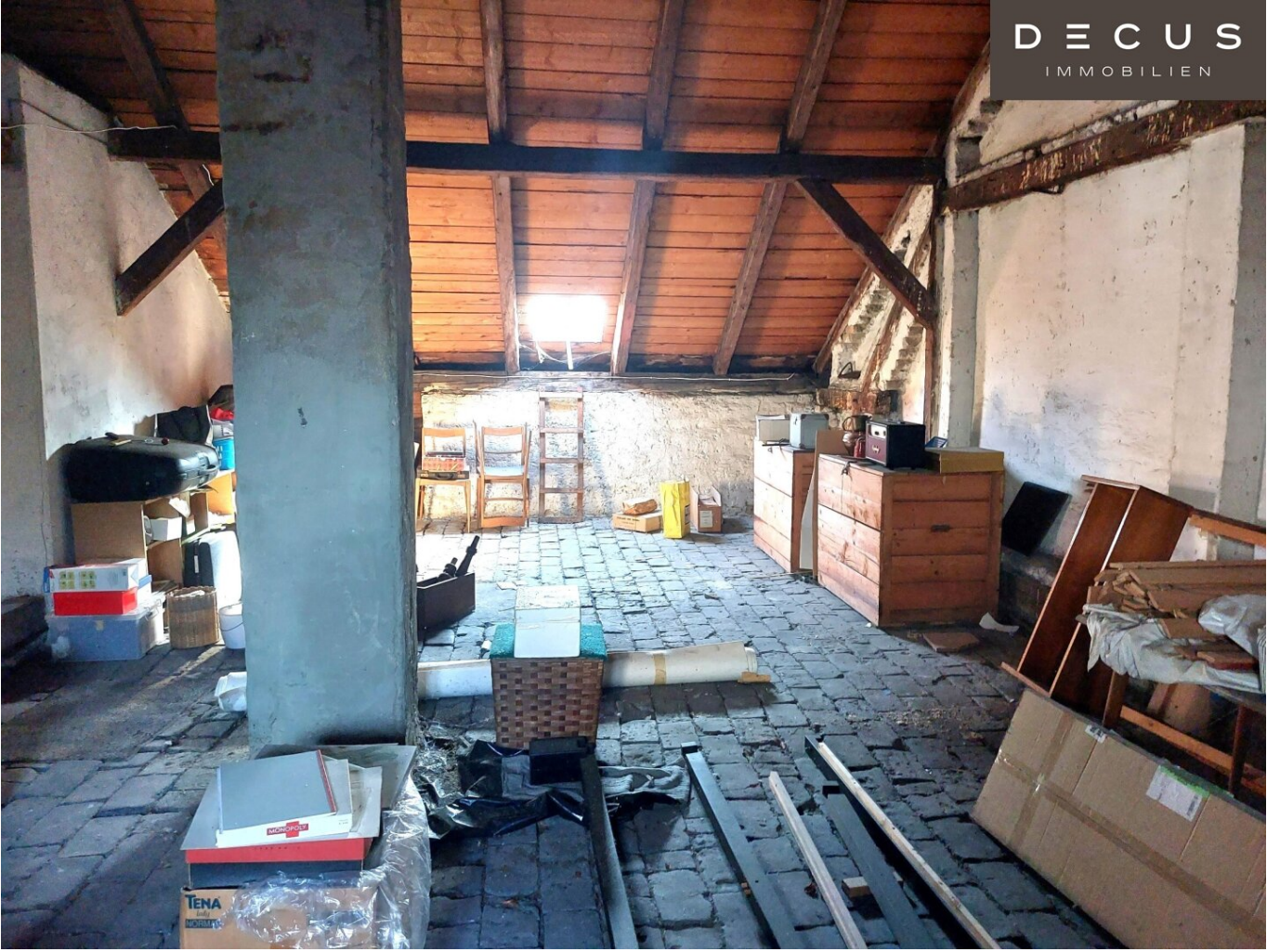


**Susanne Lauterbach**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

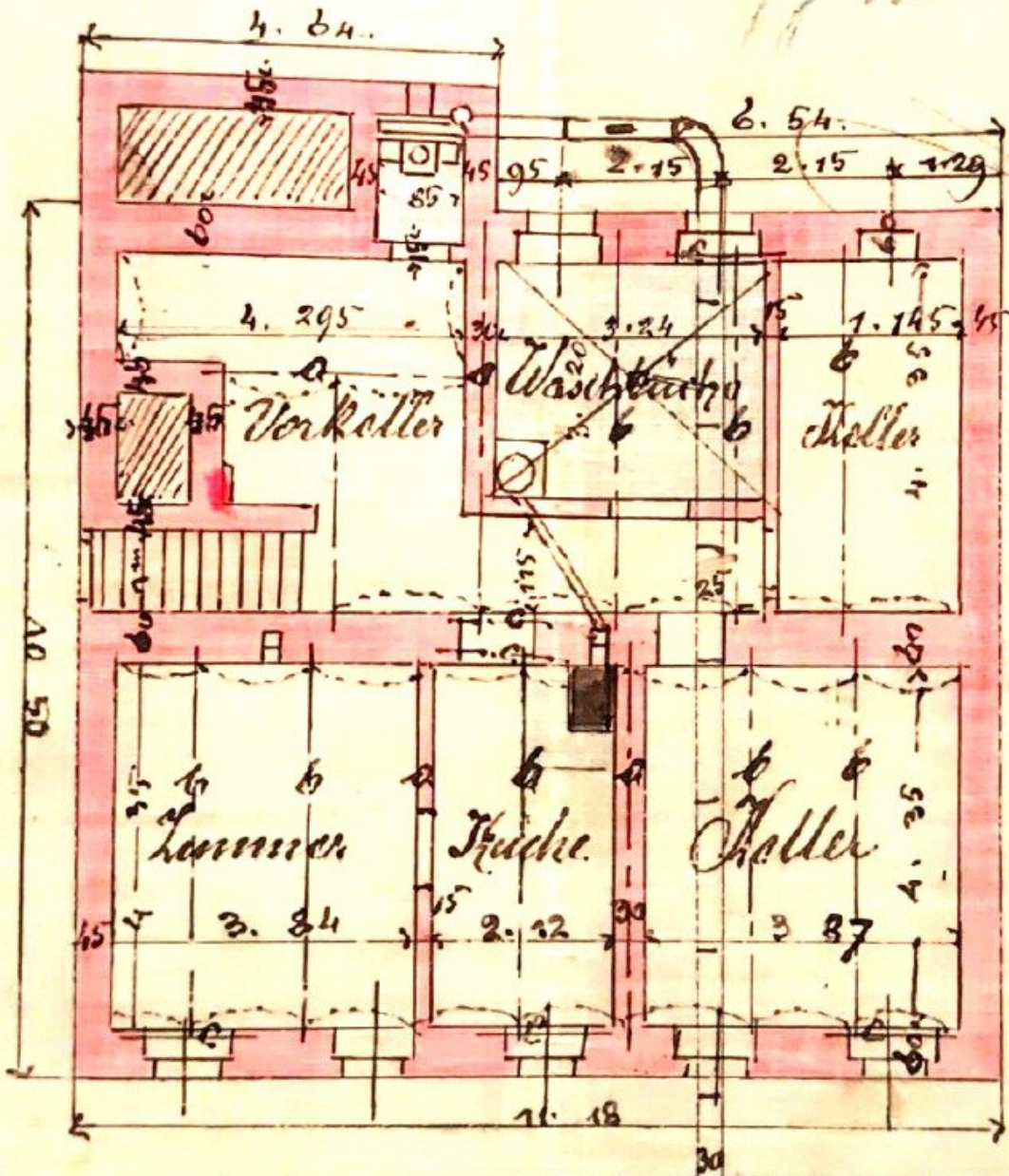
DECUS  
IMMOBILIEN





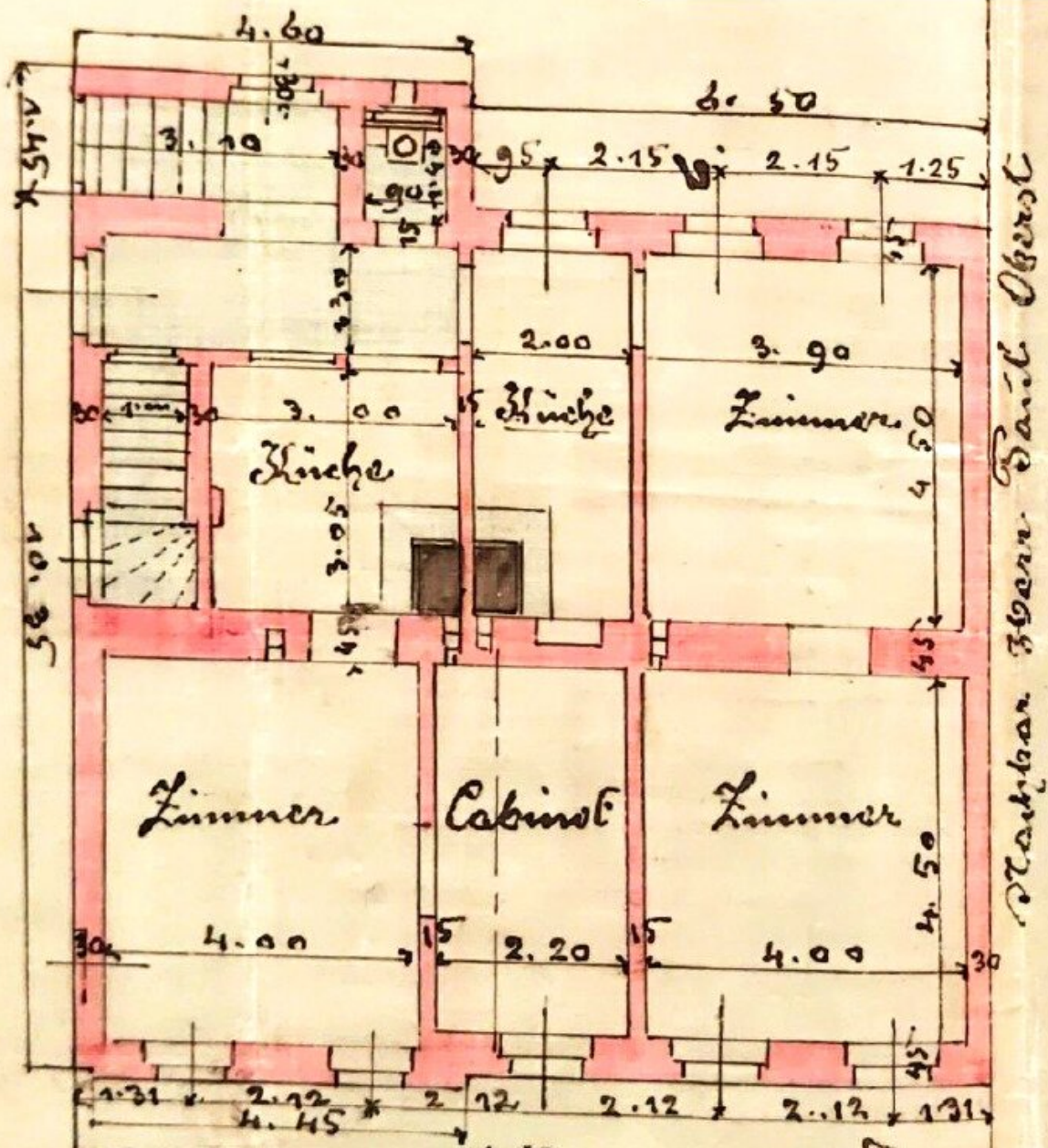
Soulera

DECUS  
IMMOBILIEN



Par

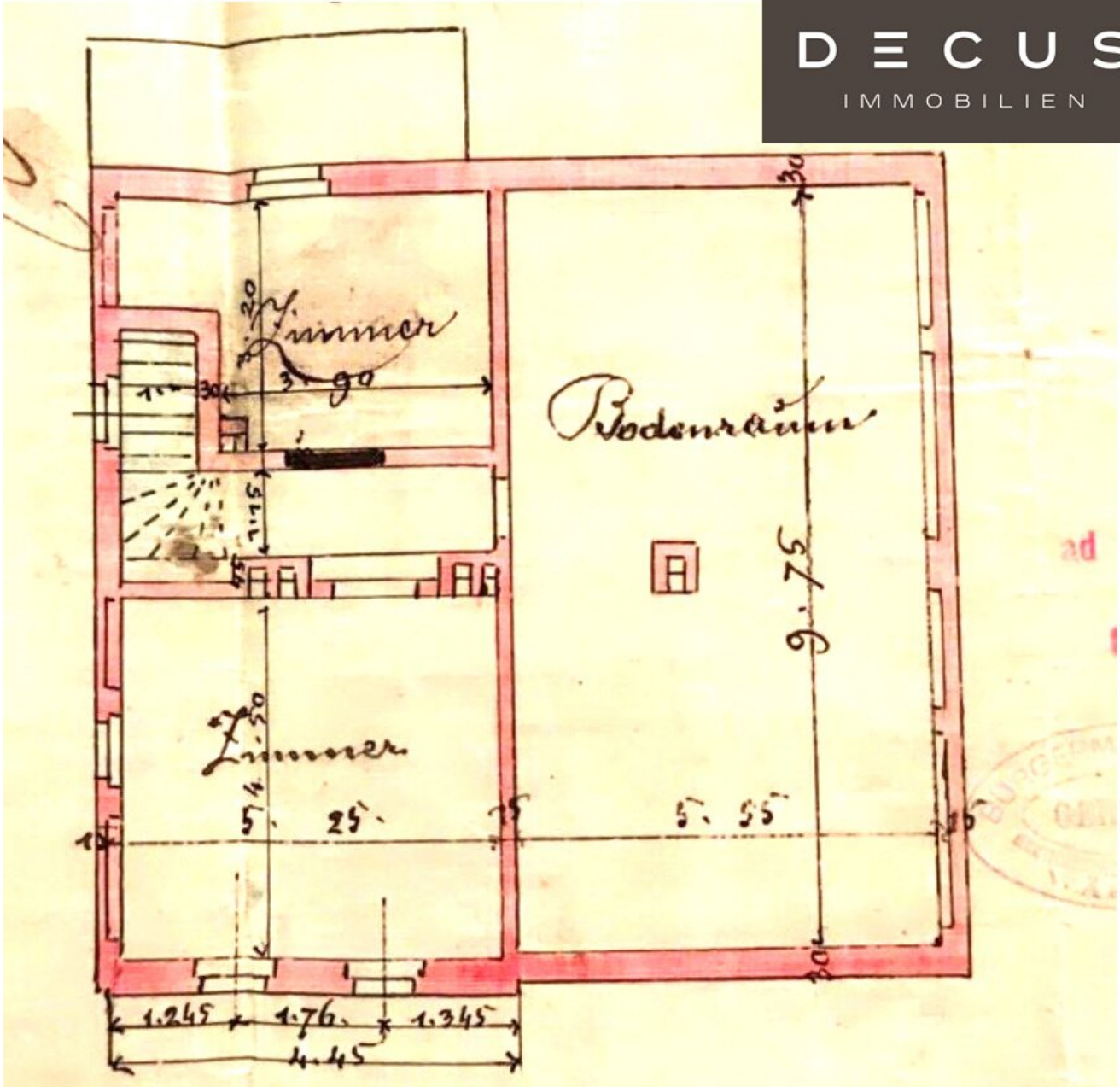
DECUS  
IMMOBILIEN



Platzbau Herr Paul Oberst

DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## **Jahrhundertwende-Haus mit Gartenidylle am Fuße des Schafbergs – 1180 Wien, Gersthof**

Diese charmante Jahrhundertwende-Haus im Herzen von Gersthof ist kein Haus von der Stange, sondern eine Leinwand für Visionäre. Sie wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden – behutsam revitalisiert oder mit einem klaren architektonischen Konzept neu interpretiert.

Sowohl Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch Investoren mit Weitblick finden hier eine außergewöhnliche Gelegenheit. Das Ausbau- und Erweiterungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen Wiens eröffnet vielfältige Perspektiven.

### **Die Liegenschaft – Potenzial mit Geschichte**

Das Gebäude wurde um die Jahrhundertwende errichtet und verkörpert den architektonischen Charme dieser Epoche. Für Liebhaber historischer Bausubstanz bietet sich eine seltene Chance, ein stilvolles Haus nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

### **Eckdaten:**

- Grundstücksfläche: 528 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Bauklasse II, 10,5 m O.G.K.
- Verbauungsgrad: ca. 25 %
- Gartenfläche: ca. 398 m<sup>2</sup>

Ein eigener Garten in dieser Lage ist ein wahrer Luxus – eine grüne Oase mitten in Wien. Ob Familiengarten, Pool, Atelier oder privater Rückzugsort: Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

### **Das Gebäude im Detail**

- Derzeitige Wohnnutzfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss: 88,84 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: zur Hälfte ausgebaut, zur Hälfte Rohdachboden
- Rohdachboden: ca. 50 m<sup>2</sup> (mit überschaubarem Aufwand integrierbar)
- Vollunterkellert mit separatem Zugang
- Gesamtnutzfläche: 258 m<sup>2</sup>

Ein Teil des Kellers (ca. 26 m<sup>2</sup>) ist als Wohnfläche ausgewiesen – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder ein großzügiges Homeoffice.

Die übrigen Kellerflächen (ca. 48,74 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Raum für Haustechnik, Waschküche sowie großzügige Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Das natürlich belichtete Souterrain hebt das Erdgeschoss leicht an und verleiht dem Haus eine repräsentative Erscheinung. Gleichzeitig sorgt diese Bauweise für zusätzliche Privatsphäre sowie ein helles, geschütztes Wohnambiente.

Das Dachgeschoss ist derzeit zur Hälfte ausgebaut. Die verbleibende Rohdachbodenfläche kann mit vergleichsweise geringem Aufwand in hochwertigen Wohnraum transformiert werden.

### **Bebauung & Entwicklungspotenzial**

Die aktuelle Bebauung entspricht der geltenden Widmung (Bauklasse II, 10,5 m ogk) und ist laut Gutachten nicht vollständig ausgeschöpft.

Für Investoren oder Projektentwickler eröffnet sich dadurch eine besonders attraktive Perspektive. Im Falle eines Neubaus könnte eine erzielbare Nutzfläche von ca. 464 m<sup>2</sup> realisiert werden (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und detaillierter Planung).

Damit bietet diese Liegenschaft sowohl für Liebhaber klassischer Architektur mit Revitalisierungsvision als auch für Investoren mit Neubaukonzept eine außergewöhnliche Chance in einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Bezirks.

## **Lage – Wohnen in Gersthof (1180 Wien)**

Gersthof zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Der charmante Stadtteil im 18. Bezirk vereint stilvolle Wohnhäuser, viel Grün, gewachsene Infrastruktur und eine ruhige, gehobene Atmosphäre.

Am Fuße des Schafbergs gelegen, verbindet diese Adresse naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – eine seltene Kombination in der Großstadt.

### **Die Vorteile auf einen Blick:**

- Ruhige, grüne Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Gepflegtes Umfeld mit stilvollen Altbauten und Villen
- Ausgezeichnete Infrastruktur im direkten Umfeld
- Hoher Freizeit- und Erholungswert
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

### **Infrastruktur – Alles im 500-Meter-Radius**

In einem Umkreis von nur ca. 500 Metern finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Restaurants und Cafés
- Bankfilialen
- Ärzte verschiedenster Fachrichtungen

- Apotheken
- Schulen und Kindergärten
- Nahversorger

Hier genießen Sie kurze Wege und höchste Alltagstauglichkeit.

### **Verkehrsanbindung – Urban und dennoch naturnah**

Nur etwa fünf Gehminuten vom Haus entfernt befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 9, 40 und 41
- S-Bahn-Station Gersthof

Von hier erreichen Sie:

- Die Wiener Innenstadt (Schottentor) in ca. 15–20 Minuten
- Den Westbahnhof Wien in ca. 25 Minuten

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung hervorragend – ideal für Berufstätige und Familien.

### **Freizeit & Erholung – Natur vor der Haustür**

Die Lage am Fuße des Schafbergs eröffnet unmittelbaren Zugang zu beliebten Naherholungsgebieten:

- Spaziergänge und Joggingrunden am Schafberg – direkt vor der Haustür

- Der idyllische Pötzleinsdorfer Park – ca. 10 Minuten entfernt
- Der weitläufige Türkenschanzpark – in wenigen Minuten erreichbar

Ob Natur, Sport oder Erholung – hier wohnen Sie im Grünen und dennoch stadtnah.

### **Überzeugen Sie sich selbst**

Ob Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Investor mit Weitblick – wenn Sie das Ausbau- und Erweiterungspotenzial dieser Immobilie erkennen, lassen Sie sich vom besonderen Charakter dieses Hauses inspirieren und entdecken Sie die Möglichkeiten vor Ort.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

### **DER VERKAUFSPREIS IST NOCH VERHANDELBAR**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap