

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage des 21. Bezirks



Objektnummer: 7419/260

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 255,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,85
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien





KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet







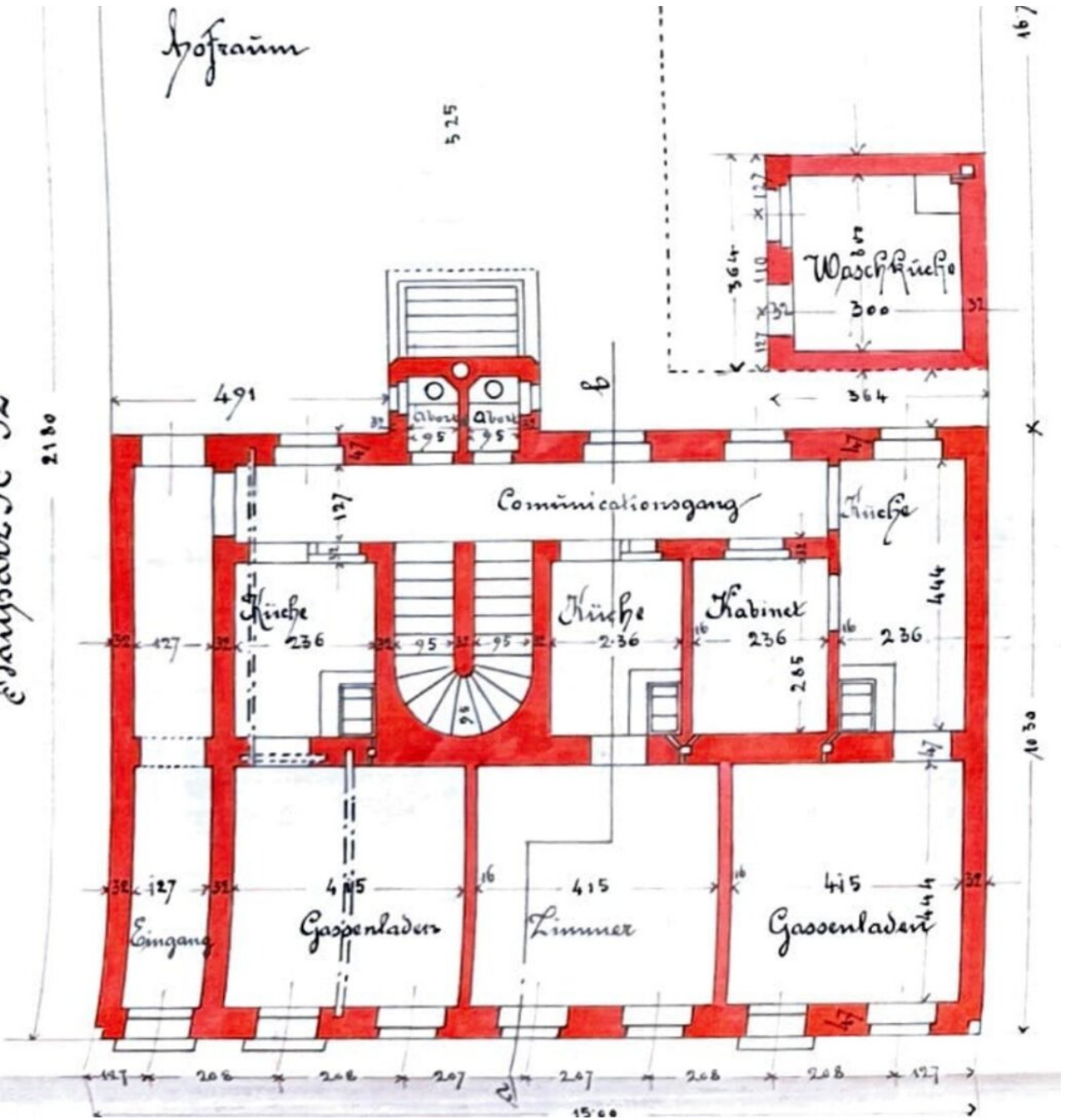
KI-bearbeitet

Einigungs-Nr. 32

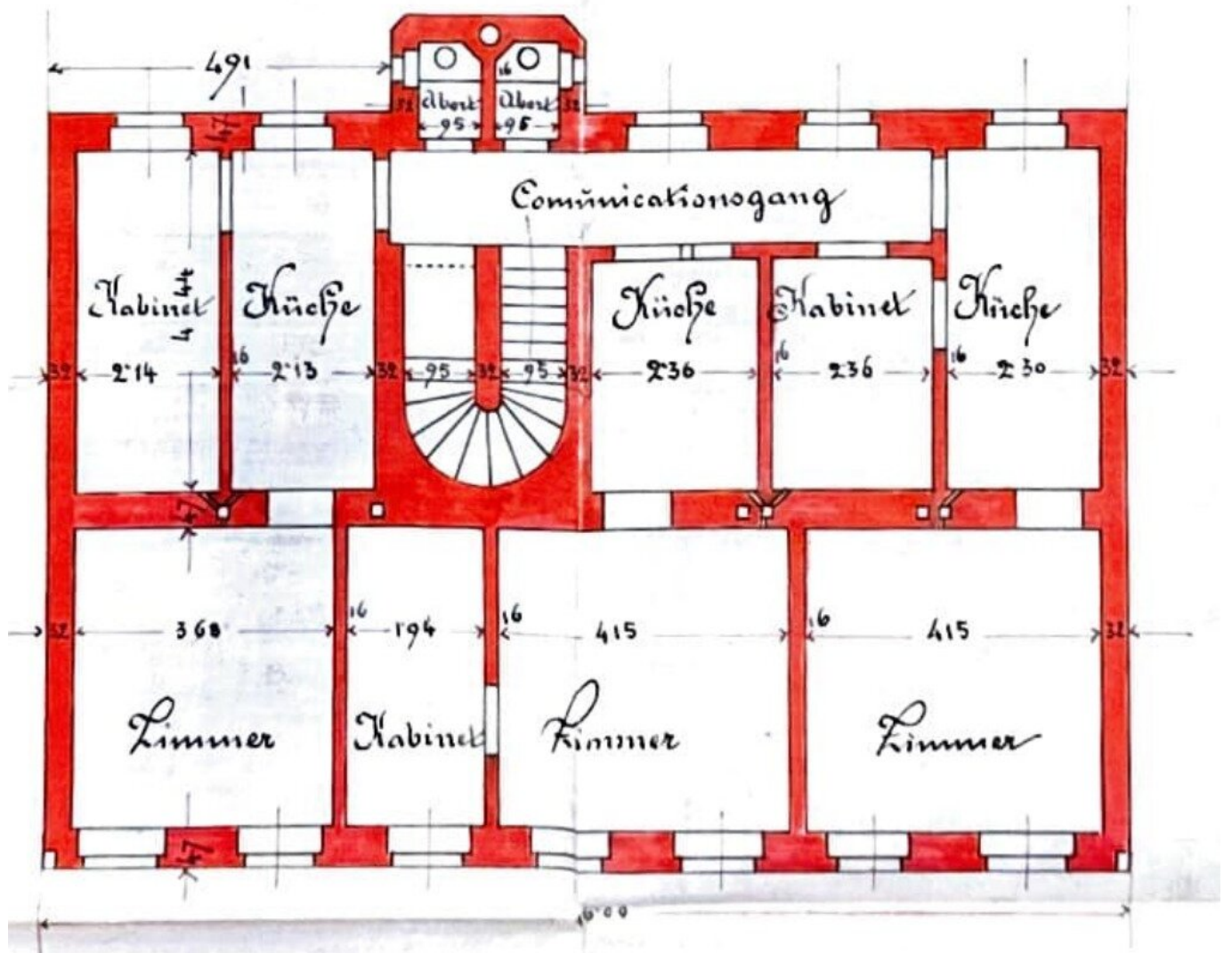
Hofraum

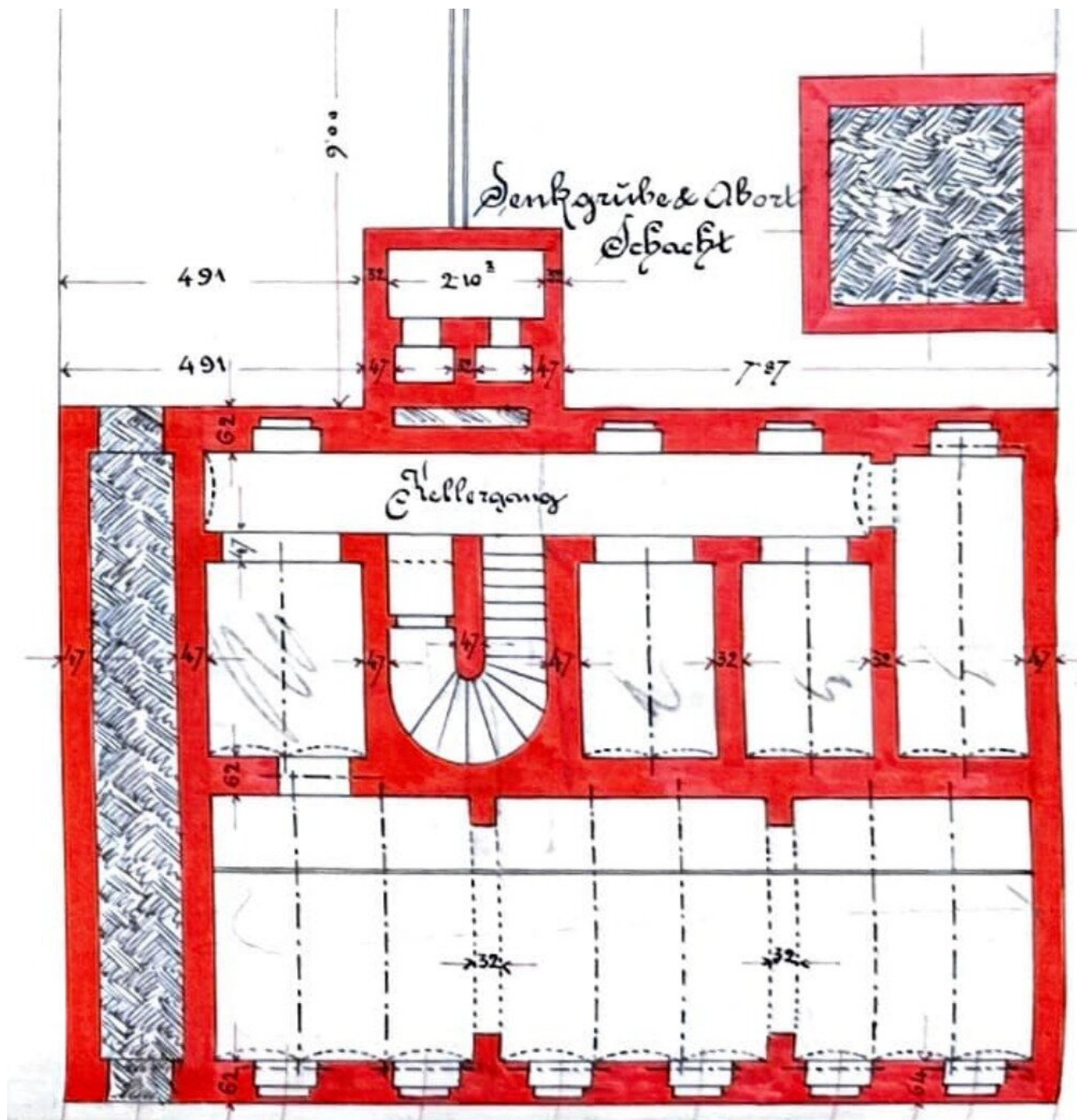
525

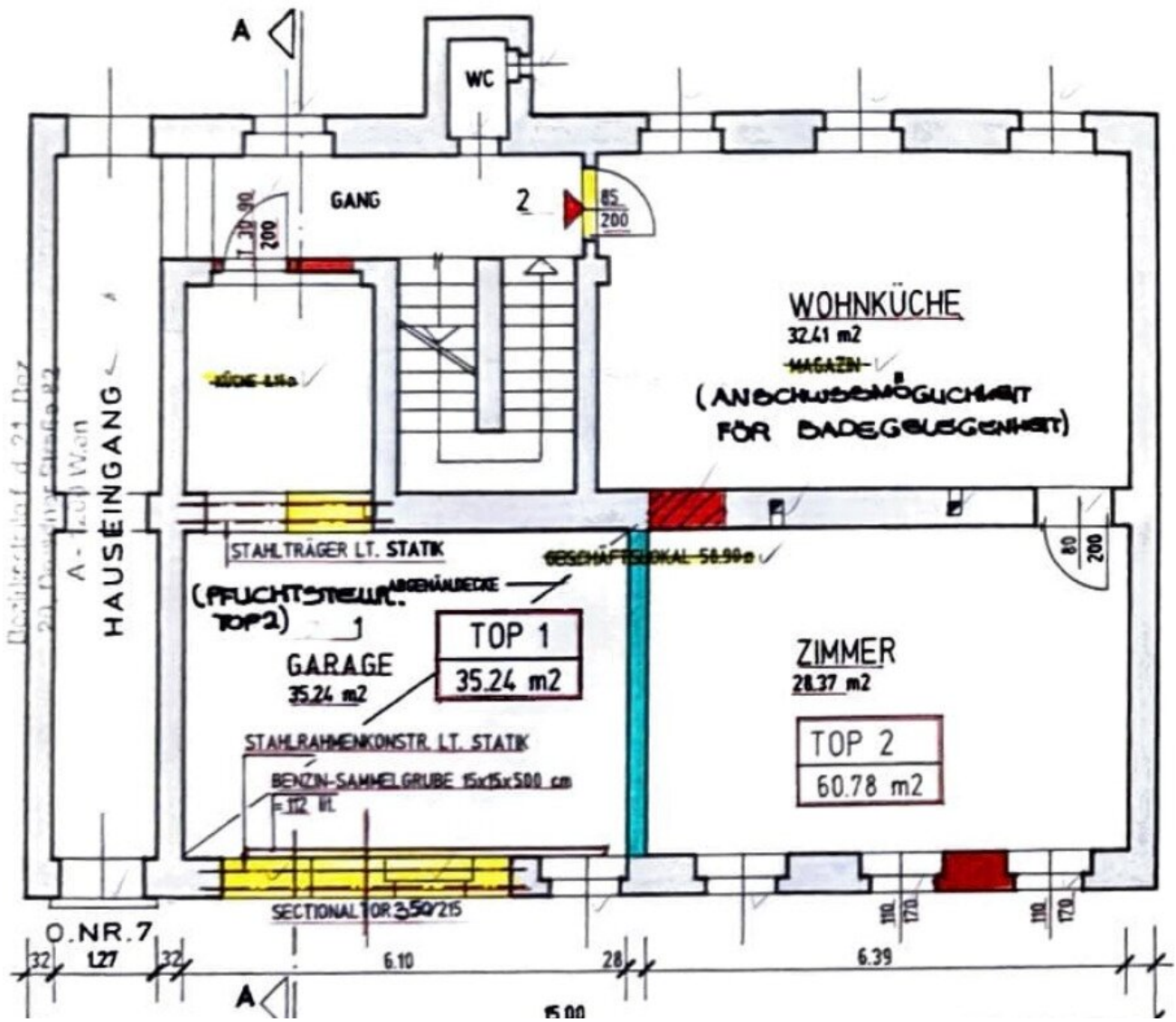
167

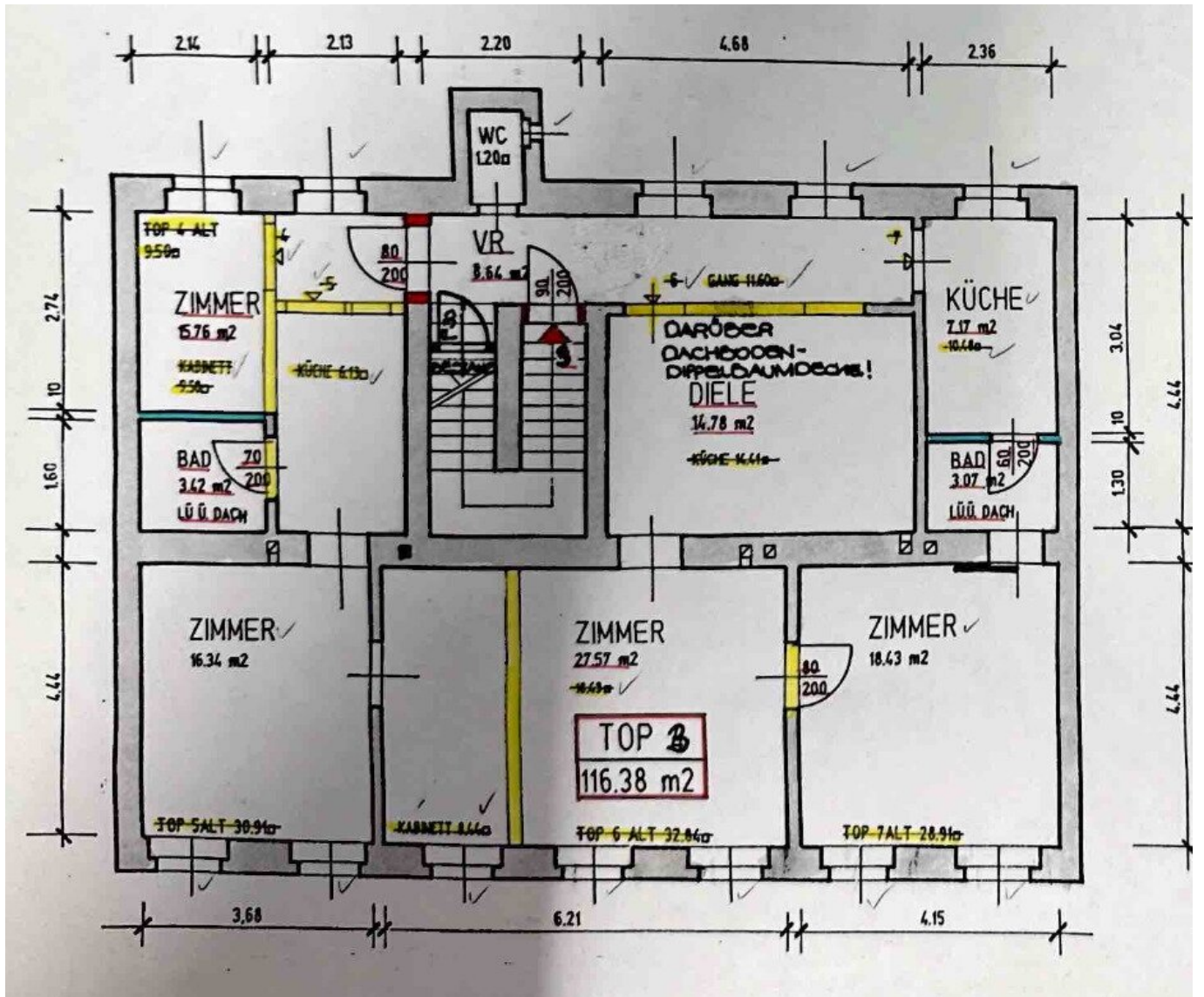


Erster Stock









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares **Mehrfamilienhaus im 21. Wiener Gemeindebezirk**, das durch seine **flexible Raumaufteilung, mehrere Wohneinheiten sowie erhebliches Entwicklungspotenzial** überzeugt. Die Liegenschaft wurde **ca. 1890 errichtet** und bietet eine **Wohnfläche von rund 180 m²**. Sie erstreckt sich über **Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss** und eignet sich sowohl für **Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen als auch für Anleger**.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Zentraler Zugang

Das Objekt wird über einen **langen, zentralen Flur** erschlossen, von dem aus sämtliche Ebenen zugänglich sind:

- Zugang zur **Garage**
- Verbindung in das **Erdgeschoss (Wohneinheit 1)**
- Aufgang in das **Obergeschoss**
- Zugang in das **Kellergeschoss**

Erdgeschoss – Wohneinheit mit direktem Gartenzugang

Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit folgender Aufteilung:

- Großzügiges **Wohnzimmer mit offener Wohnküche**
- Direkt angrenzendes **Schlafzimmer**
- Praktische **Nische, ideal als Ankleidebereich nutzbar**

- **Badezimmer** ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und WC
- Ausgang vom Wohnzimmer auf die **überdachte Terrasse**
- Direkter Zugang in den **Garten**

? **Besonderheit:**

Diese Einheit eignet sich ideal für Eigennutzer oder als gut vermietbare, abgeschlossene Wohneinheit mit hoher Wohnqualität.

Obergeschoss – Großzügige Einheit mit Aufteilungspotenzial

Über das Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss, welches derzeit als **große Einheit genutzt und an Studenten vermietet wird**, jedoch auch **in zwei separate Wohneinheiten geteilt werden könnte**.

Aktuelle Raumaufteilung:

- **3 Schlafzimmer**
- **1 Wohnzimmer** (alternativ ebenfalls als Schlafzimmer nutzbar)
- **1 Küche**
- **2 Badezimmer**
- **1 separates WC**
- Zentraler **Flur**

Ausstattungsdetails:

- Ein Zimmer verfügt über einen **Kamin**
- Ein weiteres Zimmer mit **Kaminanschluss**
- Alle Schlafzimmer mit **Straßenblick**
- Küche und Wohnzimmer mit **Ausrichtung in den Garten**

? Zustand:

- **Sanierungsbedürftig** – bietet jedoch erhebliches Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung

Dachboden

- **Nicht ausgebaut**
- Zusätzliche **Ausbaureserve** je nach baurechtlicher Prüfung

Kellergeschoss

- Klassisches Kellergeschoss mit **zusätzlichen Nutz- und Lagerflächen**

Außenbereich

- **Garten** mit direktem Zugang aus dem Erdgeschoss
- **Überdachte Terrasse** als Erweiterung des Wohnraums
- Ideal für Erholung, Freizeit und Familiennutzung
-

Highlights auf einen Blick

- Mehrfamilienhaus mit **mehreren Nutzungsmöglichkeiten**
- **Getrennte Wohneinheiten** bzw. Teilbarkeit gegeben
- **Attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**
- **Sanierungspotenzial mit Wertsteigerungsmöglichkeit**
- **Nicht ausgebauter Dachboden** als zusätzliche Reserve
- **Garten + Terrasse**
- **Garage vorhanden**

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein **flexibel nutzbares Mehrfamilienhaus in guter Lage** zu erwerben. Besonders hervorzuheben sind die **bereits vorhandene Struktur für mehrere Einheiten**, das **Entwicklungspotenzial durch Sanierung** und möglichen **Dachausbau** sowie die **Kombination aus Eigennutzung und Investment**.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap