

Doppeltes Wohnpotenzial in begehrter Lage am Mühlwasser



Straßenansicht

Objektnummer: 2003/11343

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	201,95 m ²
Nutzfläche:	309,89 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	107,94 m ²
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261
1220 Wien





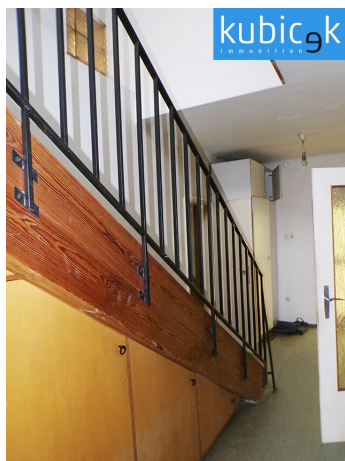
kubic₉k
IMMOBILIEN

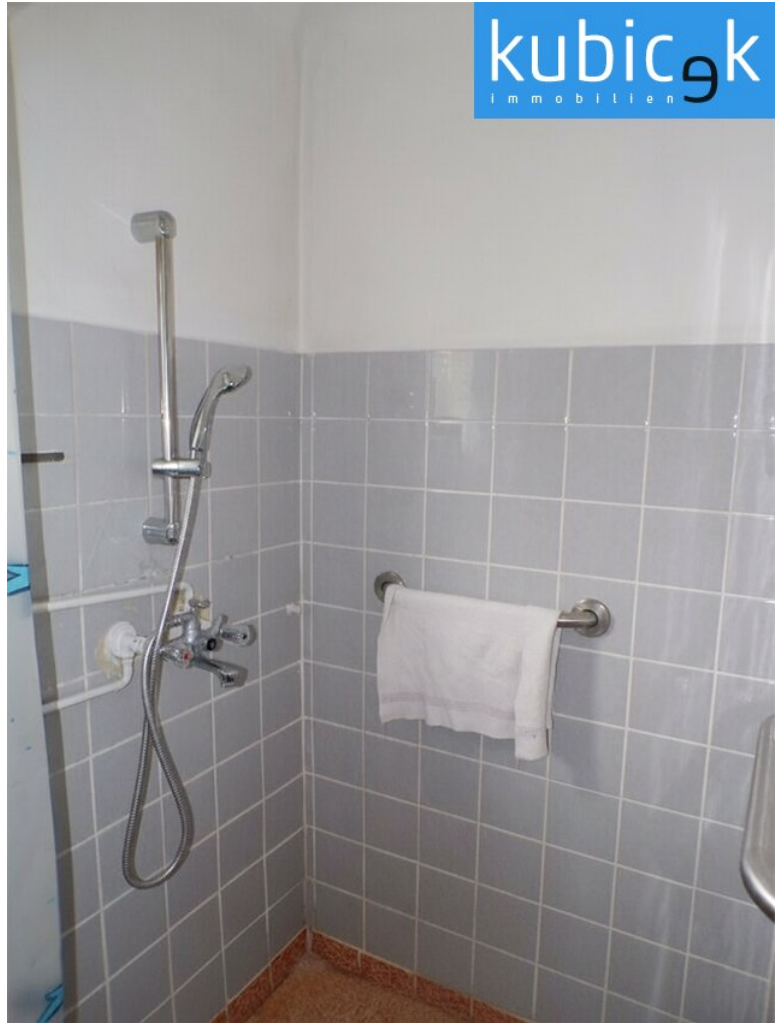
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

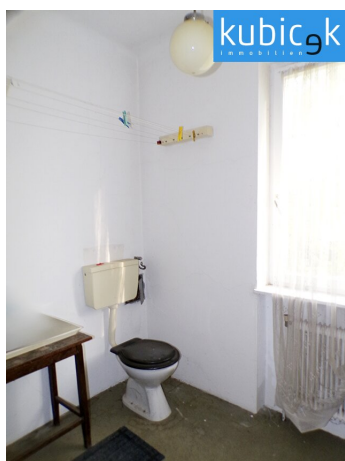
Häuser/Wohnungen
95%

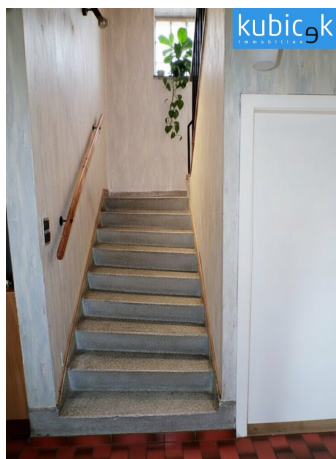
Grundstücke
100%







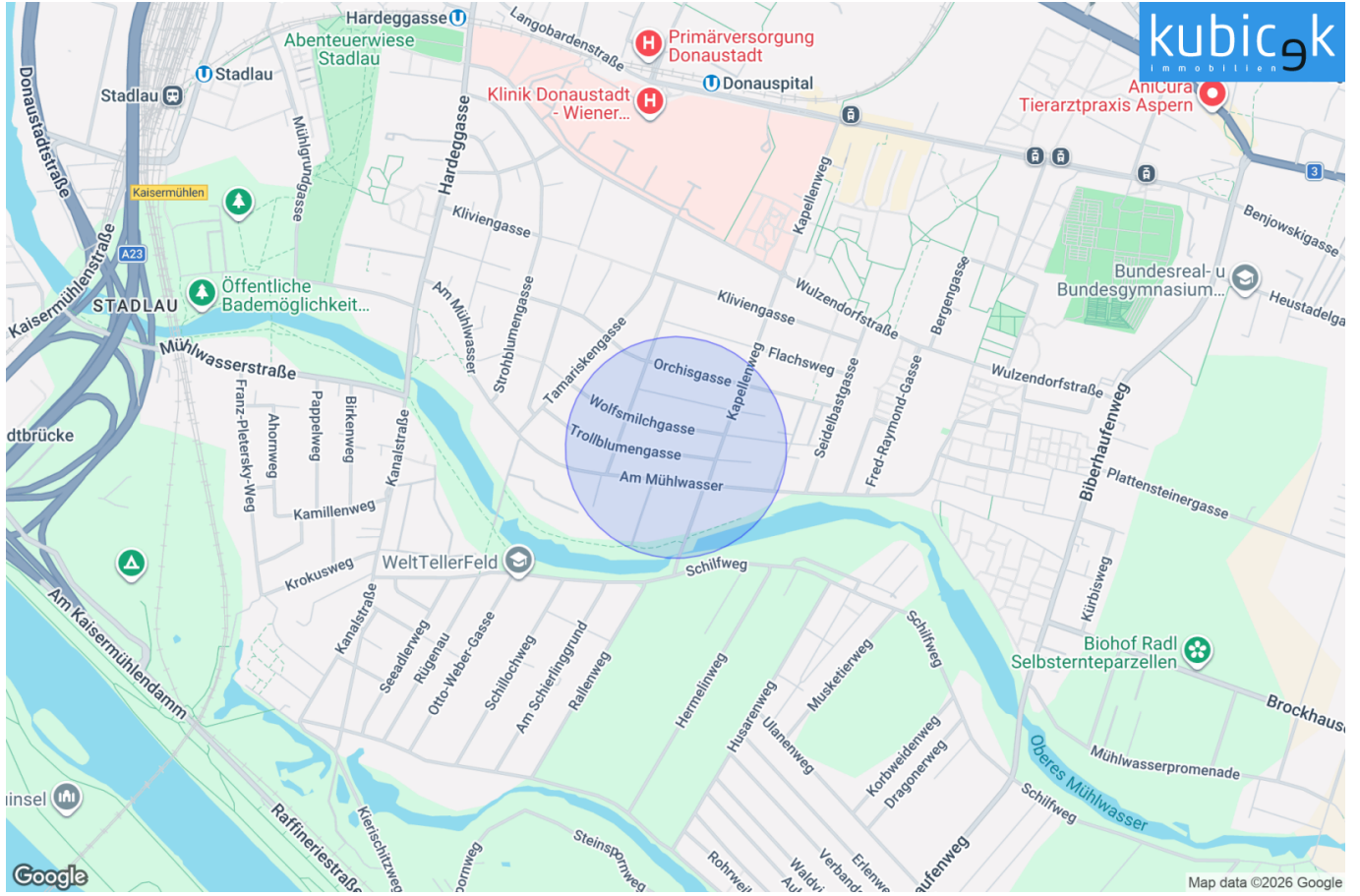




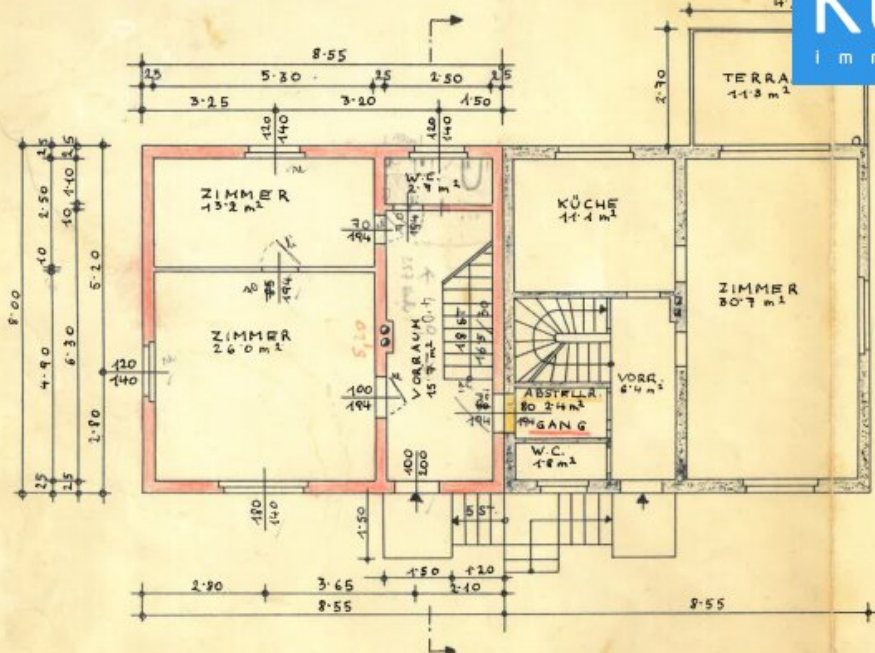




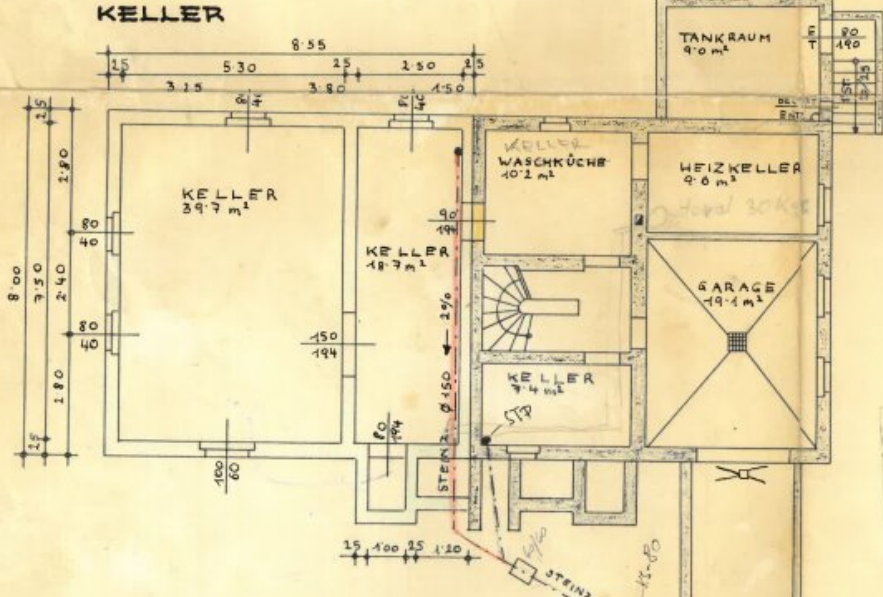




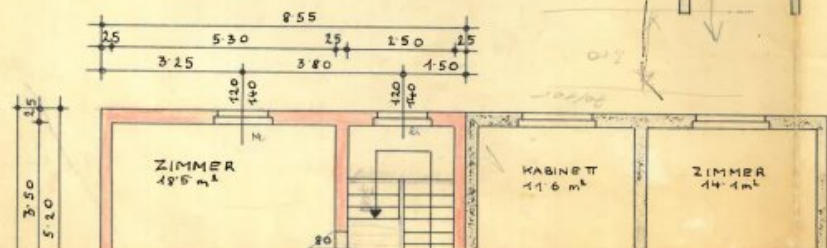
ERDGESCHOSS



KELLER



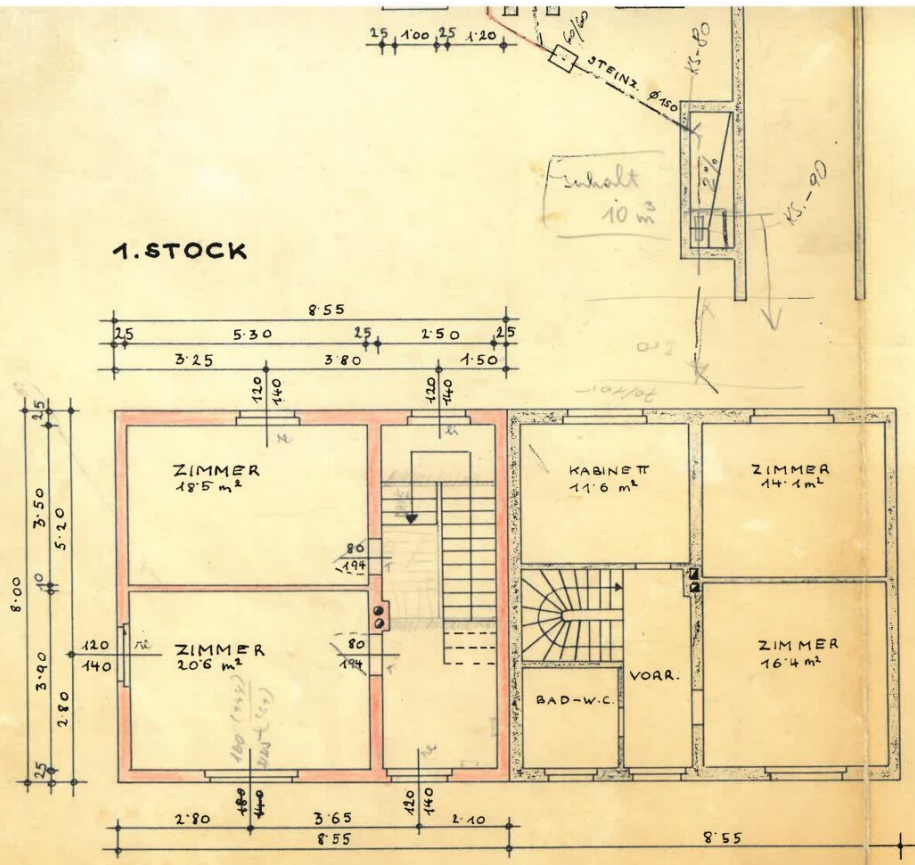
1. STOCK



1.50m
2.10
1.30
1.70
1.70
1.70
1.70
1.70
2.30
2.30

Einhalt
10 m²

1. STOCK



Objektbeschreibung

Großzügiges Anwesen am Mühlwasser

Dieses Objekt in erstklassiger Lage vereint zwei miteinander verbundene Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Generationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die beiden Häuser wurden in den Jahren 1964 und 1973 errichtet und verfügen jeweils über einen Keller, ein Erdgeschoß sowie ein Obergeschoß. Das Grundstück erstreckt sich über insgesamt 852 m² und besticht durch seinen gewachsenen Altbaumbestand, der eine besonders angenehme und naturnahe Atmosphäre schafft.

Der rechte Gebäudeteil aus dem Jahr 1964 verfügt über eine Garage sowie einen anschließenden Keller, der mit dem Keller der linken Haushälfte verbunden ist. Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, ein WC mit Waschbecken und Fenster sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Raumteiler und direktem Ausgang auf die Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch eine geräumige Wohnküche mit großem Fenster und Blick in den Garten sowie den Zugang zum Keller. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Garten aus begehbar und bietet zusätzlichen Stauraum im darunterliegenden Bereich. Im Obergeschoß stehen zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und Waschtisch zur Verfügung. Im diesem Gebäudeteil ist zudem ein Treppenlift vorhanden, der derzeit stillgelegt ist.

Die linke Haushälfte, erbaut im Jahr 1973, verfügt ebenfalls über einen Keller, der sowohl von außen als auch von innen zugänglich ist. Im Erdgeschoß befindet sich ein Wohnzimmer mit Kaminofen, ein gartenseitig gelegenes Zimmer sowie ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Das Obergeschoß bietet ein Vorzimmer mit Blick in den Garten, zwei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, WC und Waschtisch. Die Räume sind zentral begehbar und ermöglichen eine funktionale Raumaufteilung.

Die oberen Wohneinheiten sind voneinander getrennt und jeweils ausschließlich über das zugehörige Erdgeschoß erreichbar, wodurch eine klare Struktur und Privatsphäre innerhalb des Hauses gewährleistet ist.

Das Anwesen besticht durch seinen besonderen Charakter, die großzügige Struktur und die attraktive Lage am Mühlwasser, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen und bietet daher Raum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Gleichzeitig eröffnet die Widmung **WI 6,5 m ogk** (Bauland Wohngebiet der Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe, offene oder gekuppelte Bauweise) **vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten**: Neben einer Sanierung oder Erweiterung ist auch ein **Neubau** realisierbar – bis zu **4Häuser** sind baurechtlich grundsätzlich möglich. Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für

Eigennutzer als auch für Bauträger, die ein vielseitig bebaubares Grundstück suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.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.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap