Charakterhaus mit großem Entwicklungspotenzial in begehrter Grünlage im Süden Wiens



Objektnummer: 1751/237

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	233,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	5
Keller:	37,15 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sascha Kimayr

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien


















































Sudoku













AUTHENTIC
REALESTATE

Objektbeschreibung

DAS POTENZIAL – WAS HIER WIRKLICH ENTSTEHEN KANN

Dieses Haus bietet nicht nur Fläche – es bietet vor allem **Struktur, Möglichkeiten und Entwicklungspotenzial**.

Mehrere Ebenen, eine klare Grundrissstruktur und die massive Bauweise schaffen eine vielseitige Grundlage für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte:

- **Mehrgenerationen-Wohnen**
- **Aufteilung in mehrere Einheiten** (vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Genehmigung)
- **Kombination aus Wohnen & Arbeiten**
- **individuelle Wohnkonzepte mit Charakter**
- großzügiges Platzangebot auf mehreren Ebenen

HARDFACTS ZUR IMMOBILIE

Allgemein

- Objektart: Wohnhaus / Mehrgenerationenhaus mit Entwicklungspotenzial
- Baujahr: ca. **1964**
- Laufende Erweiterungen & Adaptierungen:
    - **1966** Renovierung

    - **1982** Ausbau
    - **1995–1999** Aufstockung & Erweiterung

Flächen

- Wohnfläche: ca. **170 m²**
- zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss: ca. **82 m²**
- Keller: ca. **37 m²**
- Garage: ca. **26 m²**
- Grundstücksfläche: ca. **470 m²**

Hinweis: Das ausgebaute Dachgeschoss ist in der angegebenen Wohnfläche von ca. 170 m² nicht enthalten. Nähere Informationen zur baurechtlichen Situation finden Sie im entsprechenden Hinweis am Ende des Exposés.

Gebäudestruktur

- Bauweise: **massiv**
- Geschosse:
    - Keller

    - Erdgeschoss
    - Obergeschoss
    - ausgebautes Dachgeschoss

- Mehrere Nutzungsebenen mit flexibler Raumstruktur
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise:
    - Mehrgenerationenwohnen
    - Aufteilung in mehrere Einheiten (nach entsprechender Prüfung und Genehmigung)
    - Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Außenbereich

- Eigener Garten mit Entwicklungspotenzial
- Ruhige Wohnstraße
- Garage + Stellmöglichkeiten im Umfeld

Lage & Infrastruktur

- Gefragte Wohnlage im **Süden Wiens**
- Gewachsene Einfamilienhausstruktur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Attraktive Kombination aus **Ruhe, Grün und urbaner Erreichbarkeit**

DIE LAGE – RUHE, GRÜN & DENNOCH GUT ANGEBUNDEN

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Süden Wiens.

Eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün und die Nähe zur städtischen Infrastruktur verbinden hier zwei wesentliche Qualitäten: **angenehmes Wohnen mit guter Erreichbarkeit**.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Käufer, die großzügiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

Das ca. **470 m² große Grundstück** bietet neben dem Gebäude einen eigenen Gartenbereich und damit einen Mehrwert, der im urbanen Raum zunehmend gefragt ist.

Hier finden sich:

- Platz für Familie, Freizeit und Erholung

- ein eigener privater Außenbereich
- Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Aufwertung

Ein Außenbereich, der das großzügige Platzangebot des Hauses ideal ergänzt.

STRUKTUR & BAUSUBSTANZ

Das Gebäude bietet durch seine massive Bauweise und die Aufteilung über mehrere Ebenen eine interessante Ausgangsbasis für eine individuelle Weiterentwicklung.

Besonders hervorzuheben sind:

- massive Bauweise
- klare Geschossstruktur mit Keller, EG, OG und ausgebautem DG
- großzügiges Flächenangebot
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Adaptierungs- und Entwicklungspotenzial

Neben den ausgewiesenen ca. **170 m² Wohnfläche** steht ein **ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren ca. 77 m² Fläche** zur Verfügung. Dadurch bietet das Haus auch abseits der offiziell ausgewiesenen Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot.

Wer auf der Suche nach einer Immobilie ist, die nicht nur den aktuellen Bestand, sondern auch **echte Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung** bietet, findet hier eine spannende Gelegenheit.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap