

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:	251,00 m ²
Nutzfläche:	314,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	5
Keller:	37,15 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	799.000,00 €
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























AUTHENTIC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

DAS POTENZIAL – WAS HIER WIRKLICH ENTSTEHT

Dieses Haus bietet nicht nur Fläche – es bietet Struktur.

Mehrere Ebenen, klare Grundrisslogik und eine solide Bauweise schaffen die perfekte Grundlage für:

- **Mehrgenerationen-Wohnen**
- **Aufteilung in mehrere Einheiten**
- **Kombination aus Wohnen & Arbeiten**
- **individuelle Wohnkonzepte mit Charakter**

HARDFACTS ZUR IMMOBILIE

Allgemein

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

- **1982** Ausbau
- **1995–1999** Aufstockung & Erweiterung auf aktuellen Stand

Flächen

- Wohnfläche: ca. **247 m²**
- Keller: ca. **37 m²**
- Garage: ca. **26 m²**
- Grundstück: ca. **470 m²**

Gebäudestruktur

- Bauweise: **massiv**
- Geschosse:
 - Keller
 - Erdgeschoss
 - Obergeschoss

- Dachgeschoss

- Mehrere Nutzungsebenen mit flexibler Raumstruktur

- Geeignet für:
 - Mehrgenerationenwohnen

 - Aufteilung in mehrere Einheiten (nach Prüfung)

 - Wohnen & Arbeiten

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
- Kombination aus **Ruhe, Grün und urbaner Erreichbarkeit**

DIE LAGE – RUHE, GRÜN & DENNOCH PERFEKT ANGEBUNDEN

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens:

- gewachsene Einfamilienhausstruktur
- viel Grün, Gärten und Privatsphäre
- hervorragende Verkehrsanbindung in die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur im direkten Umfeld

Eine Lage, die langfristig stabil bleibt – und Entwicklungsspielraum bietet.

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

Der Garten schafft genau das, was im urbanen Raum selten geworden ist:

- echte Privatsphäre

- Platz für Familie, Freizeit und Erholung
- Potenzial für Neugestaltung und Aufwertung

Hier entsteht ein Rückzugsort mit Mehrwert.

STRUKTUR & BAUSUBSTANZ

Das Gebäude überzeugt durch:

- massive Bauweise
- klare Geschossstruktur (Keller, EG, OG, DG)
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Erweiterungs- und Adaptierungspotenzial

Die vorhandene Struktur ermöglicht eine **wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung**, ohne bei null beginnen zu müssen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die mehr bietet als den aktuellen Zustand –

sondern echte Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet,

dann ist dieses Objekt eine seltene 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) - <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 <7.000m

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