

**Umwerfender Garten mit sanierungsbedürftigem
Einfamilienhaus in ruhiger Lage – Ihr Projekt mit Zukunft!**



Gartenansicht des Hauses

Objektnummer: 7939/2300162856

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1933
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

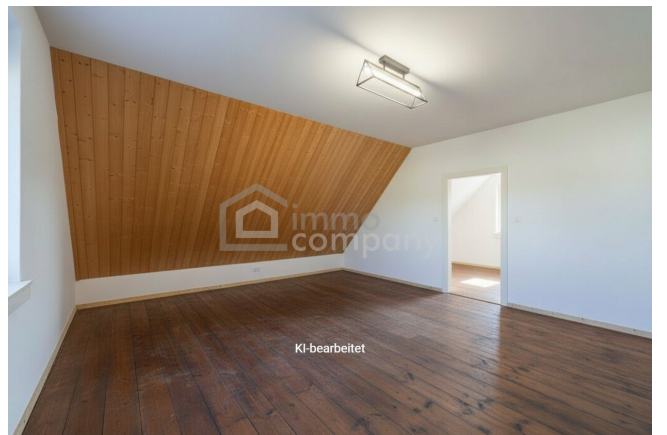
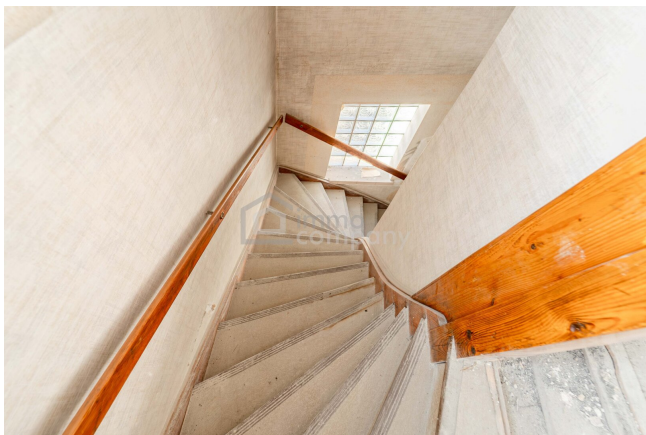


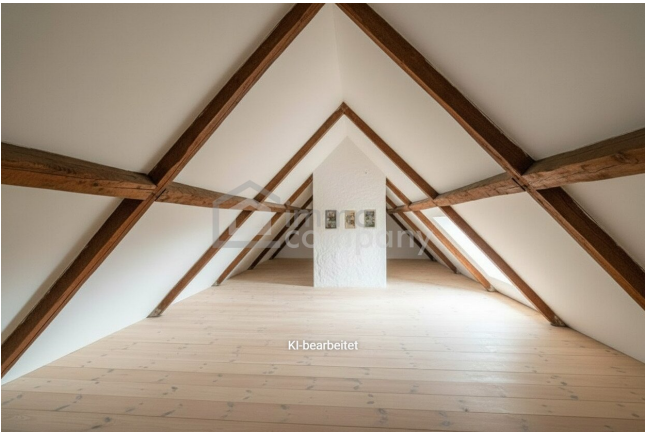
Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese Immobilie in Floridsdorf mit einer **Gesamtfläche von ca. 828 m²** zeichnet sich nicht nur durch eine hervorragende Lage aus, sondern ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich ein neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen.

Es erwartet Sie ein Haus mit 6 Zimmern und einer **Wohnfläche von ca. 220 m²** (exkl. Terrassen- und Gartenflächen). Das Haus wurde 1933 errichtet und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das bietet Ihnen die einzigartige Chance, Ihre eigenen Träume zu verwirklichen. Eine Sanierung und Modernisierung sind hier genauso möglich wie Aus- und Zubauten oder eine komplette Neuprojektierung. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Ein absoluter Blickfang ist der **wunderschöne ausgedehnte Garten**, der Raum schafft für erholsame Stunden. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, die Natur genießen und Ihrer Leidenschaft für Gartengestaltung nachgehen. Der Garten ist auch ein großartiger Platz, um sich mit anderen Menschen zu treffen und die Zeit gemeinsam zu genießen.

Die Lage der Immobilie überzeugt mit **besten Infrastruktur**:

Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar. Supermarkt, Bäckerei sowie Bus- und Straßenbahnstationen bieten optimale Versorgung und Mobilität im Alltag. Die Donauinsel und der Marchfeldkanal sind für Freizeitprojekte gut erreichbar.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen. Mit eigenen Augen etwas zu sehen und die Immobilie vor Ort auf sich wirken zu lassen, ermöglicht einen unverfälschten Eindruck.

Objektdetails:

- **Grundstücksfläche:** ca. 830 m²

- **Ruhelage:** perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe
- **Einfamilienhaus (Baujahr 1933):** sanierungsbedürftig; gute Substanz ca. 220 m² Wohnnutzfläche (Erdgeschoß ca. 69 m², 1. Dachgeschoß ca. 61 m², 2. Dachgeschoß ca. 26 m², Keller ca. 67 m²)
- **Keller:** zwei große belichtete Räumen
- **6 Zimmer und Kabinett** (Büro oder Kinderzimmer)
- **Terrasse:** ca. 45 m²
- Möglichkeit des **Ausbaus und Zubaus**
- Errichtung eines **Carports** möglich

Besichtigungen:

Besichtigungstermine können jederzeit flexibel vereinbart werden.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch **ohne Gewähr** und können Fehler, Abweichungen oder Änderungen enthalten. Maßgeblich sind die **behördlichen Unterlagen, Pläne und Genehmigungen**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten

Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap