

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



Straßenansicht des Hauses

**Objektnummer: 7939/2300162856**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	699,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	125,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,81
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Stock**

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











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](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie in Floridsdorf mit einer **Gesamtfläche von ca. 828 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>

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

### **Besichtigungen & Exposé:**

Das vollständige Exposé mit allen Plänen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

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