

**Wohnen & Investment in Bestlage Hetzendorf –  
großzügiges Altbau-Mehrfamilienhaus mit  
Entwicklungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 2143/113**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.777,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

T +43 664 133 36 55







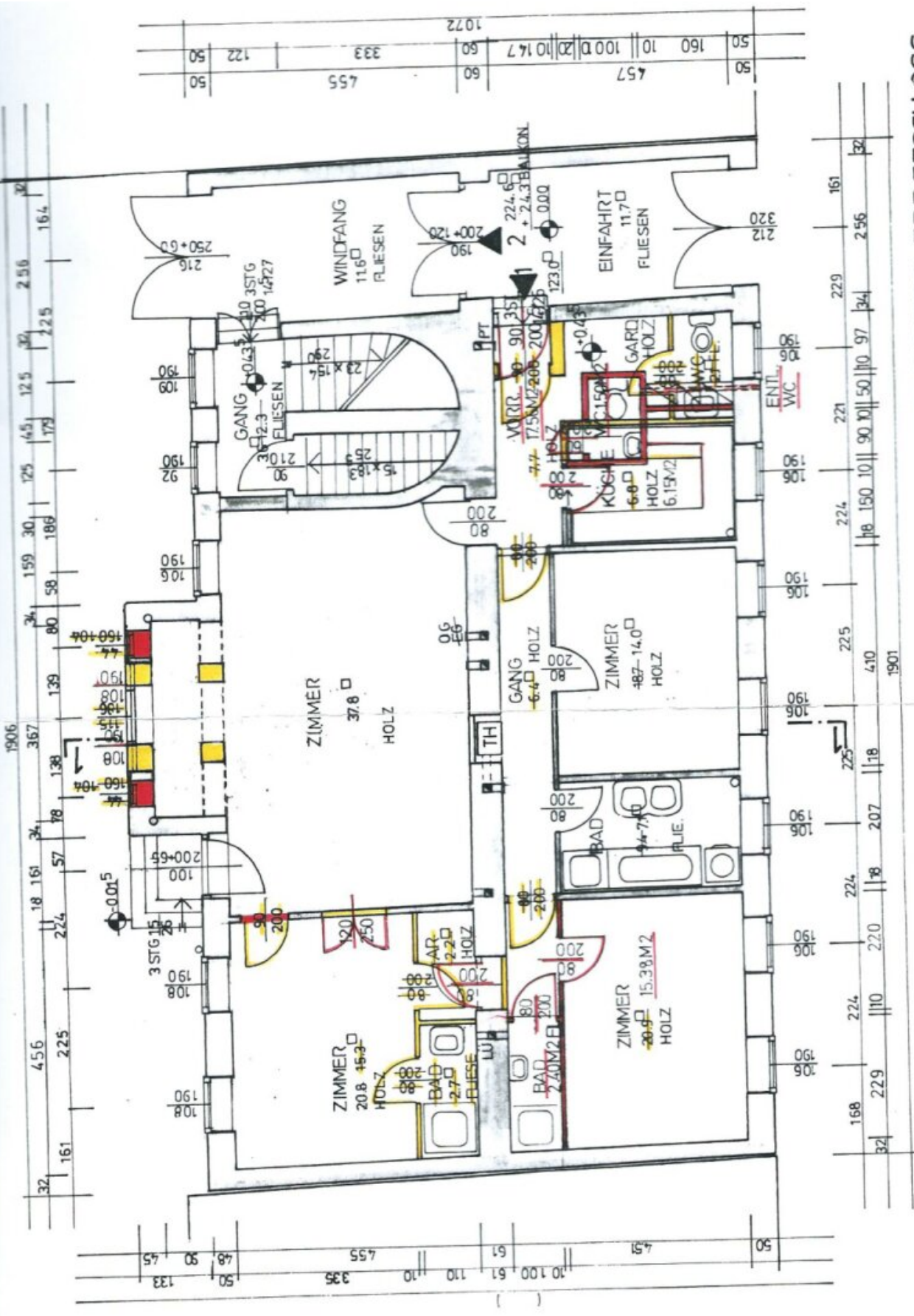








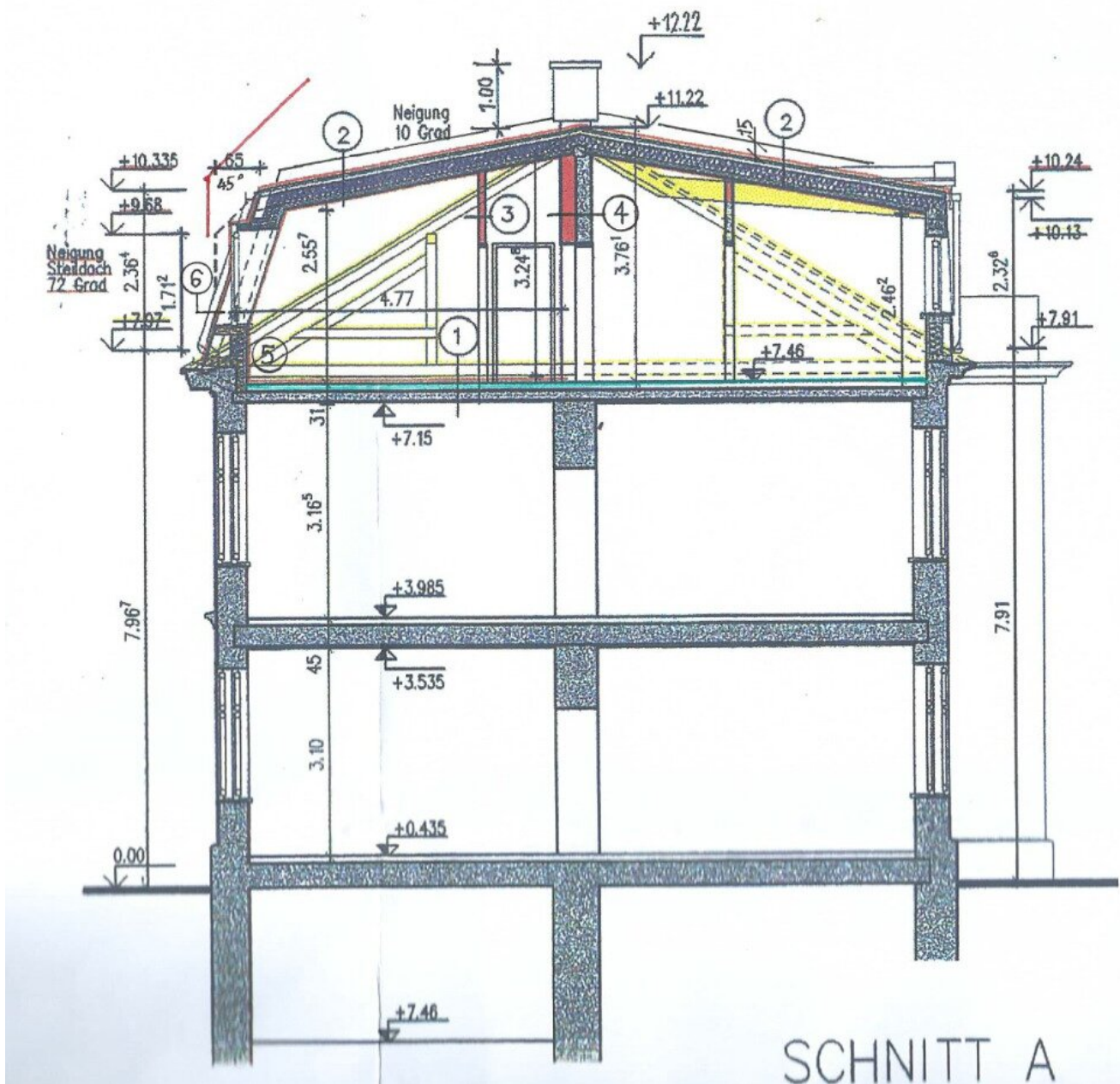




GRUNDRISS ERDGESCHOSS







# Objektbeschreibung

## Charmantes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus der Zeit um 1900 vereint großzügiges Wohnen, klassischen Altbaucharakter und vielseitiges Entwicklungspotenzial auf einer Gesamtnutzfläche von rund 450 m<sup>2</sup> (zzgl. Freiflächen, Windfang, Einfahrt und Keller). Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit stabiler Nachfrage und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Perspektiven.

## Wohnen mit großzügigem Raumangebot

Die teilunterkellerte Immobilie umfasst derzeit zwei Wohneinheiten:

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihren direkten Zugang zum Garten und den zugeordneten vorderen Gartenanteil mit ca. 143 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss und bietet mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der hintere Teil des Gartens mit knapp 375 m<sup>2</sup> wird derzeit von der zweiten Wohneinheit genutzt. Die Liegenschaft ist aktuell bewohnt, wird jedoch im Zuge des Verkaufs lastenfrei übergeben.

## Potenzial für bis zu vier Wohneinheiten

Besonders hervorzuheben ist, dass das ausgebaute Dachgeschoss bereits so konzipiert ist, dass es auch als eigenständige Wohneinheit umfunktioniert werden kann. Dadurch bietet die Liegenschaft bereits im aktuellen Bestand Potenzial für insgesamt drei vollwertige Wohnungen – eine attraktive Möglichkeit sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Anleger oder kombinierte Eigennutzung mit Vermietung.

Darüber hinaus erscheint – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – die Schaffung eines zusätzlichen Geschosses grundsätzlich denkbar. Dadurch könnte eine vierte Wohneinheit realisiert und das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft zusätzlich gesteigert werden.

## Garten & Zusatzflächen

Der großzügige Garten mit insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup> schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet viel Privatsphäre sowie außergewöhnliche Ruhe. Die umliegenden Gärten der Nachbarliegenschaften sind ebenfalls nach hinten ausgerichtet, wodurch ein besonders geschütztes und ruhiges Umfeld entsteht. Ein Nebengebäude sorgt für zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und Verwirklichung.

## Gepflegter Altbaucharakter

Das Haus präsentiert sich im gepflegten Altbaustil mit stilvollen Parkettböden in den Wohnbereichen und Fliesen in den Nassräumen. Klassische Kastenfenster unterstreichen den historischen Charakter des Hauses, während im Dachgeschoss bereits Kunststofffenster verbaut wurden. Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Gastermen.

### **Attraktives Entwicklungspotenzial**

Zusätzlich bietet die Liegenschaft attraktives Entwicklungspotenzial: Eine Parifizierung ist grundsätzlich möglich, wodurch sich mehrere eigenständige Wohneinheiten realisieren lassen. Darüber hinaus erscheint auch eine bauliche Erweiterung – etwa durch eine zusätzliche Aufstockung – grundsätzlich denkbar (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Ebenso bietet die mögliche Nachrüstung eines Lifts zusätzliches Potenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung.

Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen wurden teilweise mithilfe von KI bearbeitet und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap