

**Sanierungsbedürftiges Haus mit bewilligter Einreichung &  
Abrissbewilligung – Ihre Chance mit  
Entwicklungspotenzial!**



**Objektnummer: 271545890**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



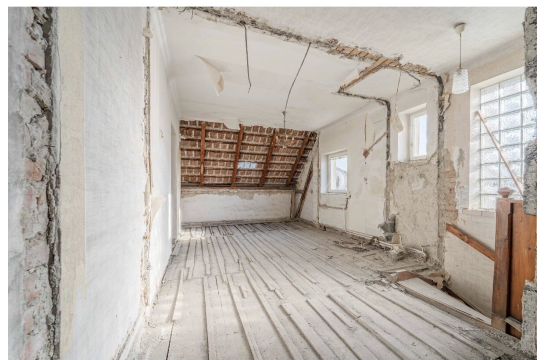
### **DI Ana Putric**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

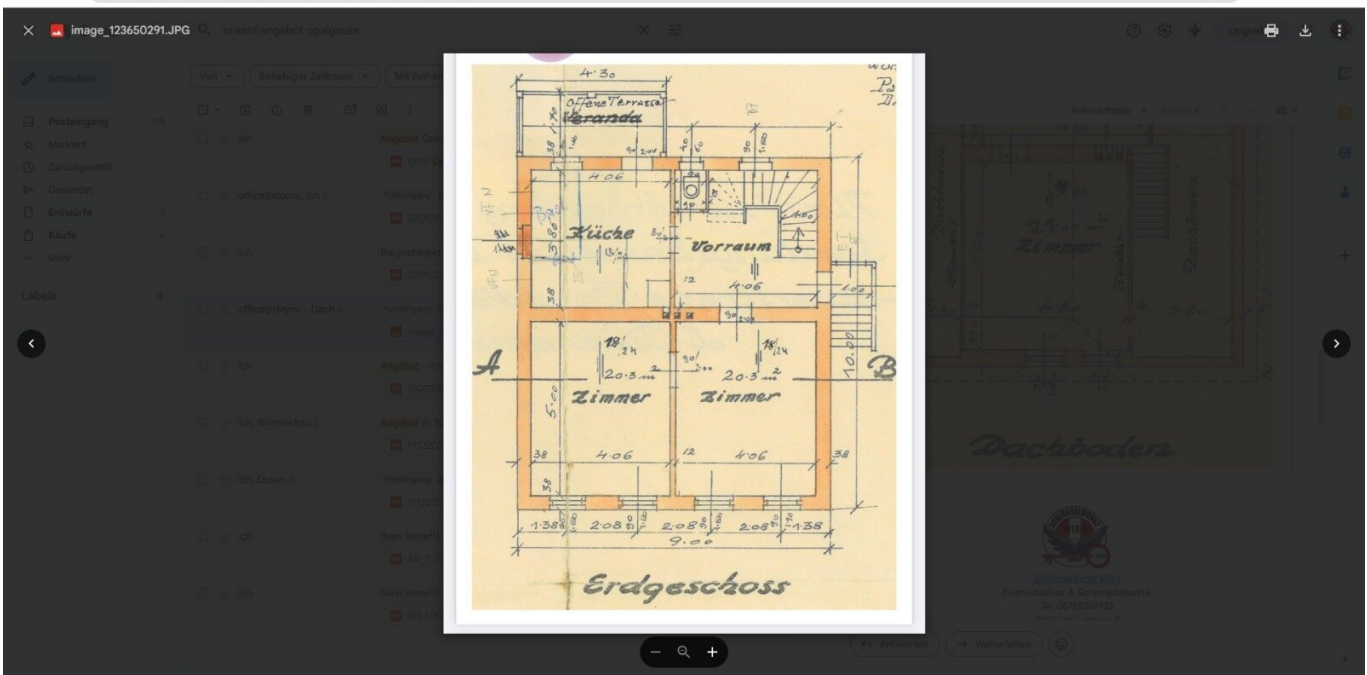
T +43 676 4695367

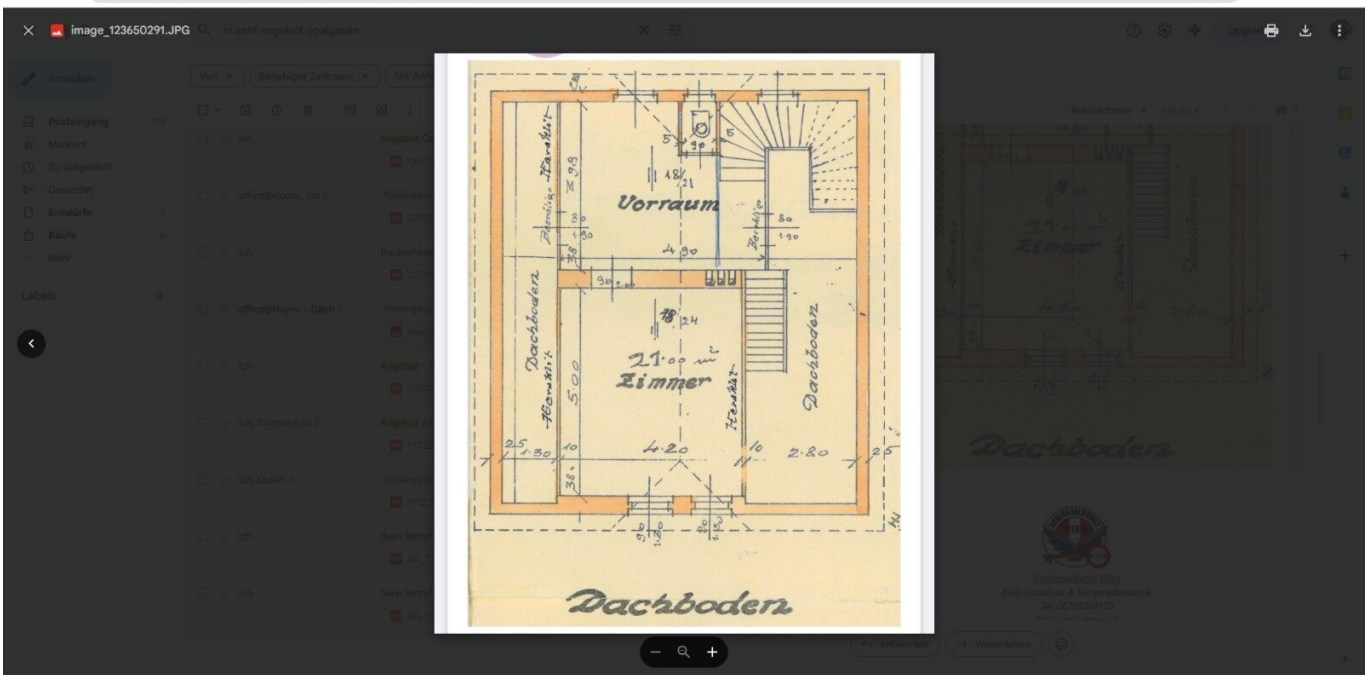
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt ein Haus aus dem Jahr 1933 in einer der begehrtesten Grünruhelagen des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem großen Eigengrund und bietet außergewöhnliches Potenzial für **Eigennutzer, Familien, Investoren oder Bauträger**.

### WICHTIG:

**Die Immobilie befindet sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand und muss vom Käufer modernisiert bzw. umgebaut werden. Sämtliche bewilligten Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten liegen jedoch bereits vor, wodurch eine rasche Umsetzung möglich ist. Ein Abrissbescheid liegt ebenfalls vor.**

Die bestehende Substanz des Hauses ist sehr gut und bietet eine ideale Grundlage für eine hochwertige Modernisierung oder Projektentwicklung.

### Highlights der Liegenschaft:

- Ruhige Grünlage mit hervorragender Infrastruktur
- Sehr gute Bausubstanz lt. Eigentümer
- Bewilligter Dachausbau vorhanden
- Bewilligter gartenseitiger Zubau vorhanden
- Möglichkeit zur Errichtung eines Swimmingpools
- Voll belichteter Keller in sehr gutem Zustand
- Genehmigtes Carport
- Sofort umsetzbares Entwicklungspotenzial

Besonders interessant:

Für das Grundstück liegt bereits eine Bewilligung zur Errichtung von 3 Reihenhäusern bzw.

Doppelhauseinheiten in gekuppelter Bauweise vor.

### **Drei attraktive Nutzungsmöglichkeiten:**

#### **1. Sanierung & Modernisierung der Bestandsvilla**

Ideal für Familien oder Eigennutzer, die eine charaktervolle Villa individuell gestalten möchten.

#### **2. Ausbau & Erweiterung**

Durch den bereits bewilligten Dachausbau und den gartenseitigen Zubau kann die Wohnfläche deutlich erweitert werden.

Geplant sind zusätzliche:

- 3 Zimmer
- großzügige Wohnküche
- zusätzliche Wohnbereiche

#### **3. Bauträgerprojekt / Neubau**

Bereits bewilligte Entwicklungsmöglichkeit.

Damit eignet sich die Liegenschaft auch hervorragend für Projektentwickler oder Investoren.

### **Garten & Außenbereich**

Der großzügige Eigengrund bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung:

- Platz für Swimmingpool
- Große Gartenflächen
- Spiel- oder Freizeitbereiche

- Gemüse- oder Naturgarten
- Genehmigtes Carport
- Ruhige Nachbarschaft
- Sonne von früh bis spät

### **Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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