

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus nahe Roter Berg |
ca. 182 m² Gesamtnutzfläche | 410 m² Grundstück**



Objektnummer: 5511

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,16 m ²
Nutzfläche:	182,83 m ²
Zimmer:	4
Keller:	65,67 m ²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 699 113 30 100
H +43 699 113 30 100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

In **begehrter Grünruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks** gelangt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus auf einem **ca. 410 m² großen Grundstück** zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Roter Berg entfernt und bietet eine interessante Möglichkeit für Käufer, die ein bestehendes Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und neu gestalten möchten.

Das im Jahr 1957 errichtete Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 117,16 m² sowie eine Gesamtnutzfläche von ca. 182,83 m². Die Raumaufteilung erstreckt sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss. Zusätzlich steht ein ca. 65,67 m² großer Keller zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Je nach individuellen Anforderungen besteht die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung, Umgestaltung oder einer vollständigen Neuplanung der Liegenschaft.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 410 m²
- Wohnfläche: ca. 117,16 m²
- Nutzfläche: ca. 182,83 m²
- Kellerfläche: ca. 65,67 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1957
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Garten und überdachte Terrasse

- Garage am Grundstück
- Absolute Grünruhelage
- Nähe zum Naherholungsgebiet Roter Berg

Die Außenflächen umfassen einen Vorgarten, eine rückseitige überdachte Terrasse sowie einen Garten mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand.

Laut Flächenwidmung handelt es sich um Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise, mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 Metern. Die Errichtung eines Kleinhauses mit einer bebauten Fläche von bis zu 150 m² ist grundsätzlich möglich.

Die auf der Liegenschaft vorhandene Garage ist im vorliegenden Einreichplan nicht dargestellt. Eine entsprechende Baubewilligung liegt nicht vor, weshalb davon auszugehen ist, dass die Garage baubehördlich nicht bewilligt wurde.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung im derzeitigen, besichtigten Zustand. Die Liegenschaft wird ausdrücklich als sanierungsbedürftiger Altbestand verkauft.

Lage

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **ruhige und grüne Wohnlage** im Herzen Hietzings. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine **hohe Lebensqualität**. Das beliebte **Naherholungsgebiet Roter Berg** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **Bushaltestellen „Gogolgasse“ und „Tolstojgasse“ der Linie 53A** sind bequem erreichbar. In Richtung Hietzing gelangen Sie rasch zur U4-Station Hietzing und damit in kurzer Zeit in die Wiener Innenstadt. In der Gegenrichtung besteht eine ausgezeichnete Anbindung an den Verkehrsknotenpunkt Hütteldorf mit Anschluss an die U4, die S-Bahn sowie Regional- und Fernverkehrszüge.

Eine seltene Gelegenheit, ein Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen Hietzings zu erwerben und den Traum vom eigenen Zuhause nach individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 799.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap