

**Einfamilienhaus mit 582 m² Grundstück in ruhiger Lage |
Viel Potenzial in 1230 Wien**



Außenansicht

Objektnummer: 6729/1143

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1934
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,50 m ²
Nutzfläche:	171,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	55,40 m ²
Heizwärmebedarf:	G 254,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

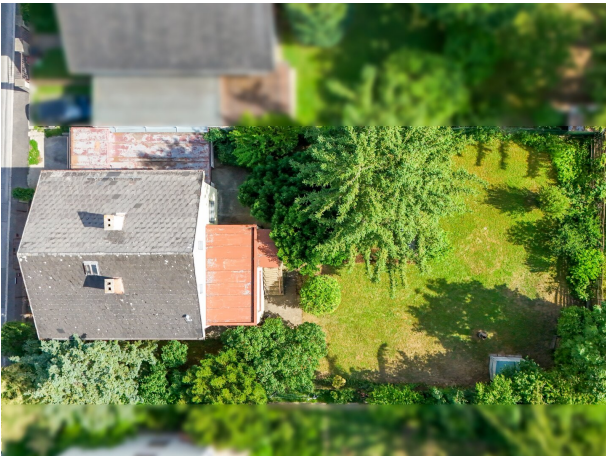
Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48











Avana



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
94.3 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Avana

Badezimmer
7 m²

Gang
6.6 m²

Zimmer
19.7 m²

Dachboden
14.5 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
47.8 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



1. Obergeschoss

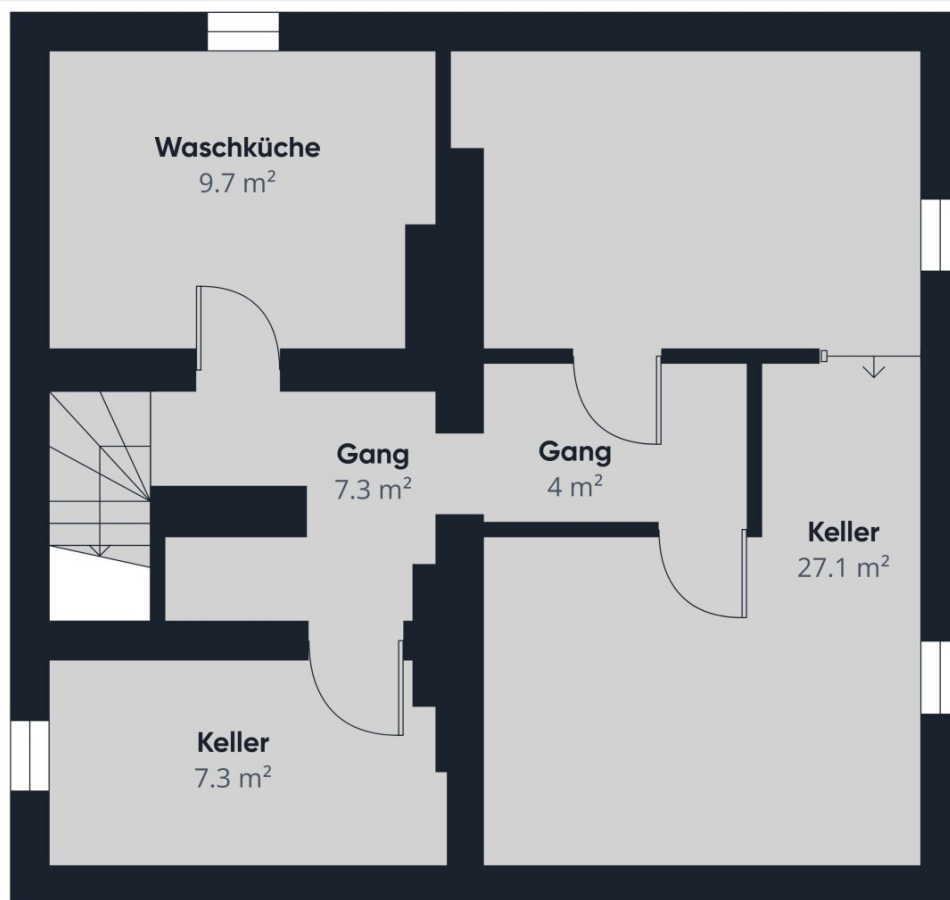
Avana

Ungefähre Gesamtfläche[®]
55.4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Untergeschoss

Objektbeschreibung

Über das Haus

Ein eigenes Haus mit Garten in Wien und die Möglichkeit, es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Genau das erwartet Sie bei diesem Einfamilienhaus auf einem rund 582 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage des 23. Bezirks.

Das im Jahr 1934 errichtete Haus befindet sich in einer gewachsenen Einfamilienhaussiedlung und überzeugt vor allem durch seine solide Grundsubstanz sowie das attraktive Grundstück. Die Liegenschaft bildet die ideale Basis für alle, die bestehende Substanz schätzen und ihr zukünftiges Zuhause Schritt für Schritt modernisieren möchten.

Das wahre Highlight ist der großzügige Außenbereich. Der Garten schafft ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, einen Gemüsegarten, eine Terrasse oder einen gemütlichen Rückzugsort im Grünen – mitten in Wien. Gleichzeitig eröffnet das Grundstück vielfältige Möglichkeiten, die Immobilie langfristig weiterzuentwickeln und an die eigenen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügig verglaste Veranda, die als heller Übergangsbereich zum Garten dient. Im Erdgeschoss befinden sich die möblierte Küche, drei Zimmer sowie ein separates WC. Das Obergeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und einen Dachboden, der zusätzliches Ausbaupotenzial eröffnet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben mehreren Lagerräumen auch über eine Garage.

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist sanierungsbedürftig. Damit eröffnet sich die seltene Gelegenheit, ein Eigenheim mit Charakter zu erwerben und dieses Schritt für Schritt an moderne Wohnansprüche anzupassen. Laut vorliegendem Energieausweis werden unter anderem ein Fenstertausch, Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie die Modernisierung des Heizsystems empfohlen.

Zusätzlich bietet die Liegenschaft interessantes Entwicklungspotenzial durch folgende Bebauungsbestimmungen:

- Grundstücksfläche: ca. 582 m²
- Bauweise: gk (gekuppelte Bauweise)
- Bauklasse: I (Bauklasse 1)

- Widmung: W (Wohngebiet)
- Bebauungsdichte / Beschränkungen:
 - Maximale Gebäudehöhe: 6,5 m
 - Vorgarten / Baufluchtlinie: 4,00 m
 - Maximale Tiefe des bebaubaren Bereichs: 15,00 m

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Veranda mit ca. 12,6 m²
- Vorraum mit ca. 6,7 m²
- Küche mit ca. 8,6 m²
- Wohnzimmer mit ca. 16,5 m²
- Zimmer mit ca. 14,9 m²
- Zimmer mit ca. 7,9 m²

im Obergeschoss

- Gang mit ca. 6,6 m²
- Zimmer mit ca. 19,7 m²
- Badezimmer mit ca. 7 m²
- Dachboden mit ca. 14,5 m²

im Kellergeschoss

- Gang mit ca. 7,30 m²
- Kellerraum mit ca. 7,30 m²
- Gang mit ca. 4 m²

- Kellerraum mit ca. 27,10 m²
- Garage mit ca. 25,40 m²

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap