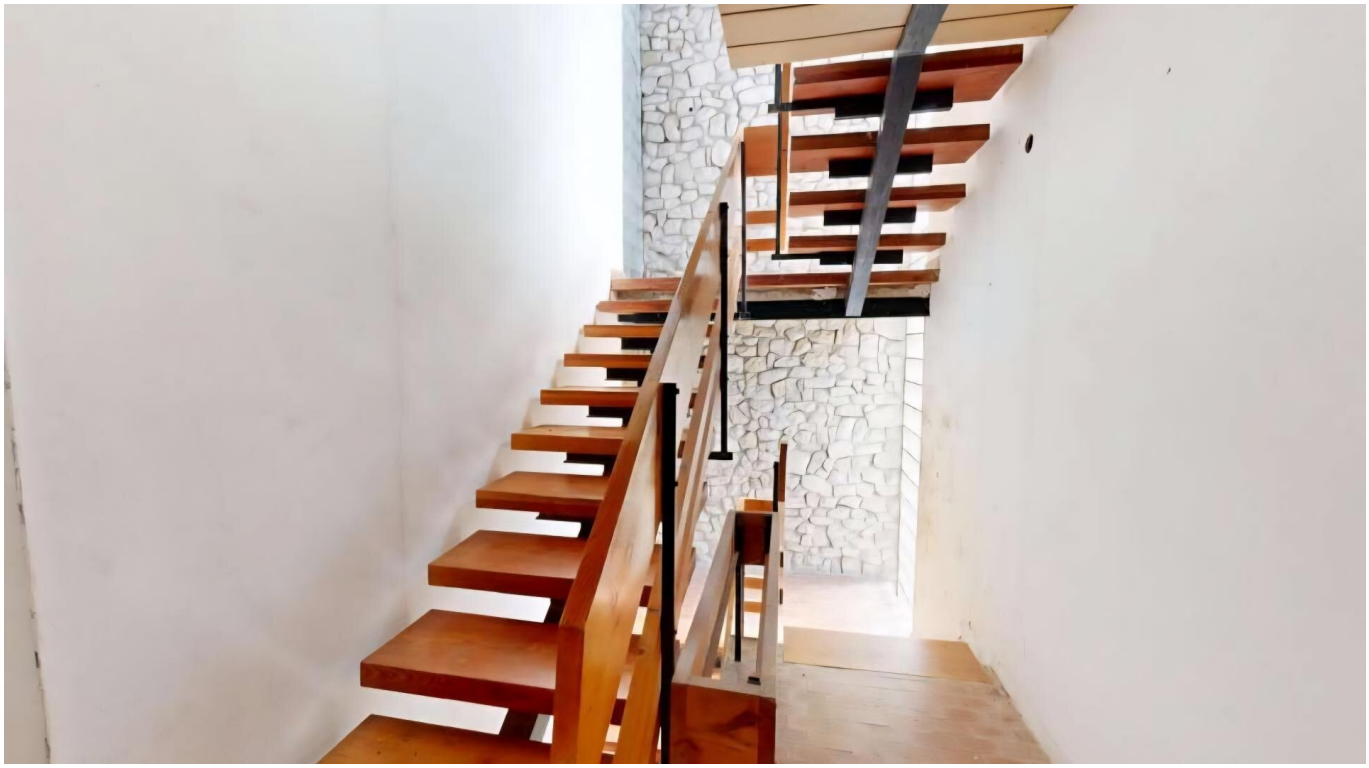
Großes Haus auf großem Grundstück bittet um eine große zweite Chance! Sanierungsfall mit Herz – bereit für ein zweites Leben nähe ISTA (Eigengrund)



Stiegenaufgang Eingangsbereich - 3 Ebenen

Objektnummer: 2142/22386

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintersdorferstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	343,00 m²
Zimmer:	8
Heizwärmebedarf:	F 201,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arwin Samadijavan

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

H +436641047370

Gerne stehe ich Ihner stermin zur Verfügung.





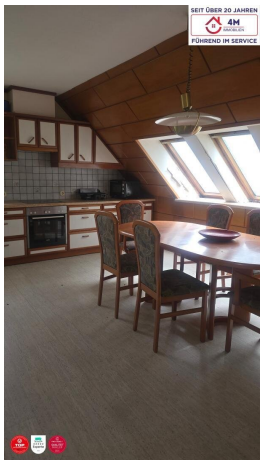






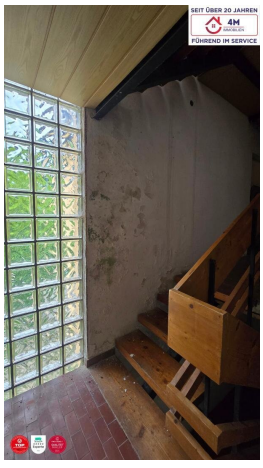



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE







Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt mit großem Potenzial auf Eigengrund welches sich nach einer zweiten Chance sehnt!

Objektbeschreibung
Ein Haus auf Eigengrund mit XXL Grundstück, das darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Dieses charmante Bestandsobjekt bietet Ihnen die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen, sei es als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder mit zwei getrennten Wohneinheiten. Bitte beachten Sie, es handelt sich hier um ein (komplettes) Sanierungsobjekt!

Das Gebäude verfügt über eine solide Grundsubstanz und beeindruckt durch seine vielseitige Struktur sowie besondere Details wie eine Natursteinwand im Treppenbereich. Aktuell präsentiert sich die Liegenschaft jedoch in einem sehr stark sanierungsbedürftigem Zustand, insbesondere durch Schimmelbefall. Eine umfassende Renovierung bzw. Entkernung ist daher einzuplanen – eröffnet Ihnen im Gegenzug aber maximale Gestaltungsfreiheit.

Mit dem richtigen Konzept lässt sich hier ein einzigartiges Wohnprojekt realisieren – ein Haus mit Charakter, Geschichte und Zukunft.

Aufteilung

Vorgarten
Über einige Stufen erreichen Sie die Terrasse sowie den Hauseingang.

Erdgeschoss

* Drei vielseitig nutzbare Räume
* Stilvolles Detail: Natursteinwand entlang des Treppenaufgangs

1. Obergeschoss

* Zwei flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer)
* Zusätzlicher Raum mit individuellem Gestaltungspotenzial

2. Obergeschoss

* Vorzimmer
* Separates WC
* Badezimmer

* Küche mit Essbereich
* Großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den Garten und direktem Zugang ins Grüne

Garten
Das Grundstück präsentiert sich aktuell verwachsen und naturbelassen – eine grüne Oase mit viel Raum für kreative Ideen. Ob moderner Garten, Selbstversorgerbereich oder ruhiger Rückzugsort: Hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt.

Highlights

* großer Eigengrund
* Flexible Nutzungsmöglichkeiten (derzeit zwei getrennte Wohneinheiten)
* Zwei separate Stromzähler, getrennte Abrechnung möglich
* Unterschiedliche Heizsysteme:

* Kleine Einheit: Gas-Etagenheizung
* Große Einheit: Einzelöfen (Elektro & Holz)
* Laufende Umbauten laut Eigentümer genehmigt
* Vollwärmeschutz (ca. 5 cm Dämmung, ausgenommen Stiegenhaus)
* Großes Potenzial für Umbau oder Neugestaltung
* Teilweise Baufläche, teilweise Grünland (oberer Bereich nicht bebaubar)
* Ideal für Familienprojekt oder individuelle Wohnkonzepte

Bauhistorie

* Ursprünglicher Bau ca. 1930
* Aufstockung in den 1950er Jahren
* Hinterer Zubau ca. 1966

Lage
Die Liegenschaft befindet sich in Maria Gugging, einer charmanten und naturnahen Umgebung der Stadtgemeinde Klosterneuburg in Niederösterreich. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu Wien macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Wiener Stadtgrenze ist in rund 10 km erreichbar, das renommierte Forschungsinstitut ISTA liegt nur etwa 700m entfernt.

Infrastruktur & Anbindung

* Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte)
* Apotheke und Ärzte in der Umgebung
* Gasthaus im Ort
* Öffentliche Anbindung: Buslinie 400

Fazit
Ein Haus für Visionäre: Dieses Objekt ist keine „schlüsselfertige“ Lösung, sondern eine echte Gelegenheit für all jene, die Potenzial erkennen und verwirklichen möchten. Mit umfassender Sanierung lässt sich hier ein ganz besonderes Zuhause schaffen – individuell, großzügig und mit viel Charakter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.250m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.750m
Klinik <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.250m
Post <2.250m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <6.750m

Bahnhof <3.750m
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap