Idyllisches Grundstück mit Sanierungsobjekt in 1160 Wien !



Terrasse Richtung Garten

Objektnummer: 6547/4355

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1926
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,00 m²
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

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





































Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem ganz persönlichen Projekt?

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Grundstücksfläche rund 857 m²**
- aufgeschlossen, Abbruchobjekt/Sanierungsobjekt
- **Flächenwidmung:** Wohngebiet
- **Bebauung:** offen o. gekuppelte Bauweise
- **max. Bauhöhe:** 7,5m
- **ungefähre Maße gerundet:** 71m x 12m (straßenseitig)
- **Haus: rund 85 m² Nutzfläche** bestehend aus:

  Erdgeschoß mit **rund 49 m²:** Vorraum, 2 Zimmer, separates WC

  Kellergeschoß mit **rund 36 m²:** Küche, Badezimmer mit Dusche und WC, 2 Räume
- **Einreichpläne weichen von den Gegebenheiten ab**
- **Zufahrt aufs Grundstück**
- **keine Heizung vorhanden**

- Grünruhelage

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in Erdgeschoß, Kellergeschoß und Dachboden. Im Vorraum stehend befindet sich geradeaus der Stiegenabgang in den Keller, rechterhand stehen Ihnen 2 Zimmer, ein kleiner Raum und ein separates WC zur Verfügung. Das Kellergeschoß besteht aus 2 Räumen, von hier aus sind die Küche und das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC, begehbar. Zusätzlich finden im Dachboden all Ihre Habseligkeiten Platz.

Abgerundet wird dieses charmante Projekt mit seinem tollen Garten inkl. Gartenhütte.

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: Private und öffentliche Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule**: Mehrere Volksschulen, die ca. 2 km entfernt sind.
- **Weiterführende Schulen**: Davon gibt es ein breites Angebot in der Nähe.

Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Kinderärzte**: Bieten eine umfassende medizinische Versorgung in der Nähe.
- **Klinik Penzing und Klinik Ottakring**: Sind in kürzester Zeit erreichbar.

Nahversorgung

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **BILLA**: Filiale in der Wernhardtstraße 24, 1160 Wien
- **HOFER**: Filiale in der Maroltingergasse 1, 1160 Wien
- **SPAR**: Filiale in der Maroltingergasse 57, 1160 Wien

Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 46A**: Verbindet Wien Ottakring mit dem Wilhelminenberg.
- **Linie 51A**: Bedient die Strecke zwischen Ottakringer Bad und Wien Hietzing.

U-Bahn:

- **U3:** in ca. 2 km Entfernung

Straßenbahn:

- **Linie 46**: Fährt zwischen Joachimsthalerplatz und Josefstädter Straße.
- **Linie 10**: Ist zwischen Wien Dornbach und Unter St. Veit im Einsatz

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Besonderheiten & Freizeit

Die Gegend rund um den Wilhelminenberg ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Aussichtspunkten und Waldwegen. Besonders der Stadtwanderweg 4a führt durch die schönsten Bereiche von Ottakring. Die Steinbruchwiese ist eine große Freizeitwiese mit Grillplätzen, Spazierwegen, Teich und direktem Anschluss an den Ottakringer Wald. Sie eignet sich gut für Familien, Sport und Picknicks. Insgesamt gilt die Umgebung als eine der naturverbundensten Wohnlagen im 16. Bezirk – besonders attraktiv für Menschen, die gerne wandern, laufen, Rad fahren oder einfach viel Grün in unmittelbarer Nähe haben.

Das Ottakringerbad ist in unmittelbarer Umgebung.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap