

Top Grundriss - Reihenhaus in Ruhelage - Sanierungsbedarf



Objektnummer: 6768

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	95,00 m ²
Keller:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, 6-Zimmer-Reihenhaus (Baujahr 1970, Ziegelmassiv) in gefragter, grüner Wohnlage in Mauer. Das Objekt überzeugt durch einen perfekten, flexiblen Grundriss und bietet viel Potenzial.

Das Haus ist grundsätzlich bewohnbar und ermöglicht es Ihnen, Ihr neues Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Eckdaten & Flächen:

- **Wohnfläche:** ca. 149 m²
- **Zimmer:** 6 (Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, 1 Büro/Gästezimmer im EG)
- **Garten:** ca. 95 m² (inkl. Terrasse)
- **Keller:** ca. 61 m² (Nutzfläche, sanierungsbedürftig)
- **Sanitäreinrichtungen:** Badezimmer, separates WC im EG, Abstellraum

Lage & Infrastruktur:

- **Top-Anbindung:** Nur 1 Gehminute zur Straßenbahnlinie 60 (direkt zur U4 Hietzing).
- **Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte im nahen Umfeld bzw. Ortszentrum Mauer fußläufig erreichbar.
- **Freizeit:** Nähe zum Maurer Wald und den traditionellen Heurigen.

Zustand:

Seit der Erbauung wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Die Beheizung erfolgt aktuell

über einen Öfen. Die Außenwände im Keller sind feucht – eine fachmännische Trockenlegung ist erforderlich (ein Sanierungskonzept eines gerichtlich beeideten Sachverständigen wird vorgelegt).

Fazit:

Ein ehrliches Sanierungsprojekt mit hervorragender Substanz und viel Platz in absoluter Bestlage. Ideal für Handwerker, Familien oder Investoren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap