

**Vielseitiges Haus mit Entwicklungspotenzial I
Geschäftsfläche inklusive Wohnraum I 5 Autominuten
nach Schönbrunn | BK II, 10,5m**



Objektnummer: 5687

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	279,53 m²
Nutzfläche:	465,26 m²
Zimmer:	11
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	298,00 m²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

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

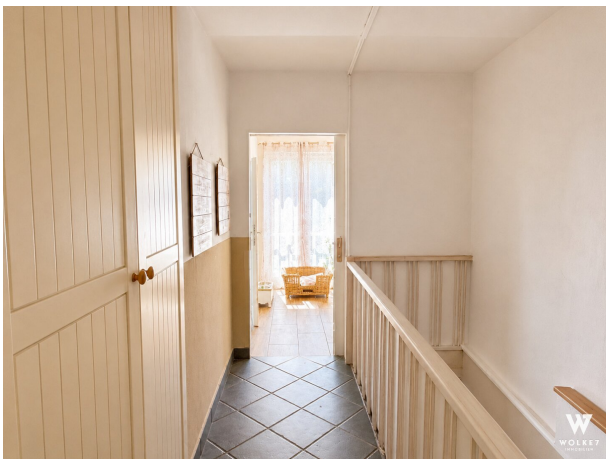
T +436643837374
H +436643837374





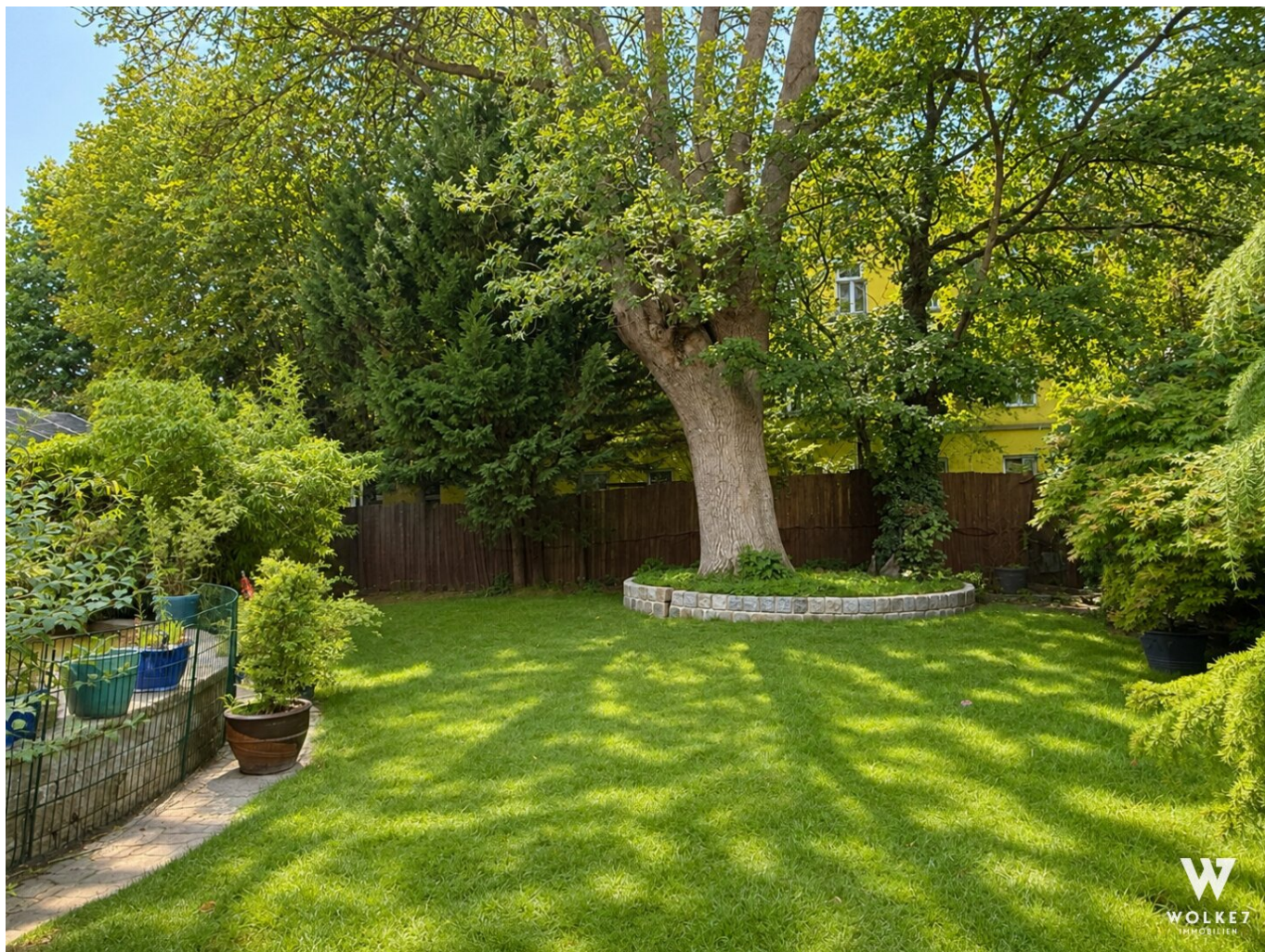










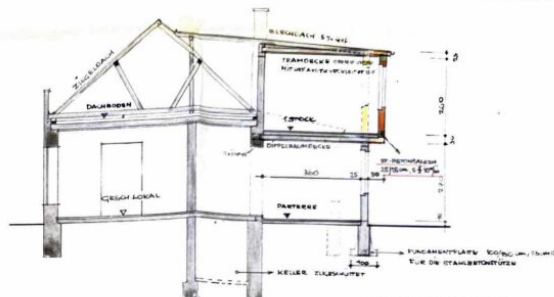


MASS-STAB 1:100

Parental behavior vs. Longevity 11.76
" " " " 47.12

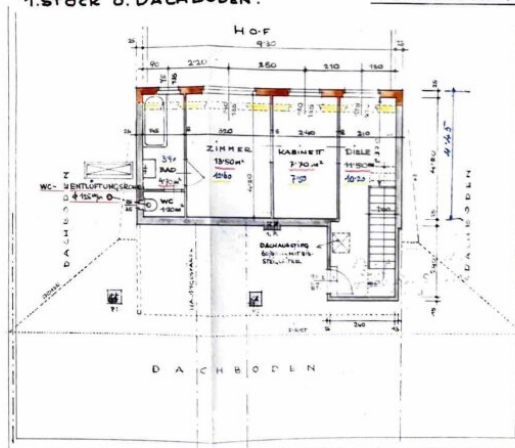
Antonia Bion, Encl. 35-28m
" " " " 146'00m

Schnitt A-B:



1. STOCK U. DACHBODEN:

AUSSENMAUERN AUS 25CM ST
VIBRO-HOCHBLOCKSTEINEN ~



BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

JULIUS HIRNSCHRODT

Wien, im Sept. 1960.

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet eine seltene **Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer mit Weitblick**. Die großzügigen Flächen, die flexible Raumaufteilung sowie die **Ausbaufähigkeit** eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur **Neugestaltung und Weiterentwicklung**.

Ob Umnutzung, Revitalisierung oder die Realisierung eines individuellen Projekts – hier treffen Substanz, Größe und Potenzial auf eine gefragte Wiener Wohnlage. Ein besonderes Highlight ist der **ruhig gelegene, straßenabgewandte Gartenbereich**, der einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt schafft.

Key Facts

- Grundstück ca. 719,00 m²
- Nutzfläche ca. 465,26 m²
- Wohnnutzfläche ca. 279,53 m²
- Rohdachboden ca. 185,72 m²
- 11 Zimmer
- 2 Etagen
- Nicht unterkellert
- **Garten:** ruhiger, innenliegender Gartenbereich (nicht straßenseitig ausgerichtet)
- Baujahr ca. 1850

Bebauungsbestimmungen und Anschlüsse

- Widmung: W BK II (max. 10,5 m Bauhöhe)
- geschlossene Bauweise
- 1/3 Bebauungsdichte

- Anschlüsse

- Kanal
- Wasser
- Strom
- Gas

- Maße (laut Flächenwidmungsplan)

- ca. 19 m breit
- ca. 38 m lang

Lage

- Attraktive Lage im **12. Wiener Gemeindebezirk** mit sehr guter Infrastruktur.
- **SPAR** und **BILLA** jeweils in ca. **4 Gehminuten** erreichbar.
- **Straßenbahnlinie 62** (Richtung Lainz/Wolkersbergenstraße bzw. Quartier Belvedere) in ca. **1 Gehminute** erreichbar.

- **Buslinie 58B** (Richtung Atzgersdorf/Hietzing) in ca. **1 Gehminute** erreichbar.
- **Friederike-Stoiber-Park** in unmittelbarer Nähe und ideal für Erholung und Freizeit.
- **Rosenhügel Apotheke** in ca. **4 Gehminuten** erreichbar.
- **Städtischer Kindergarten** in ca. **5 Gehminuten** erreichbar.
- **Schule der Stadt Wien** in ca. **9 Gehminuten** erreichbar.

? 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 1.290.000,–

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

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.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 rein 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap