Vielseitiges Zinshaus mit Entwicklungspotenzial I 5 Autominuten nach Schönbrunn | BK II, 10,5m



Objektnummer: 5640

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
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
Heizwärmebedarf:	F 210,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
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












































WOLKE7
IMMOBILIEN

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

? 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 Expose 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

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