

**Sanierungsbedürftiges Haus mit Garten in Bestlage –
Ruhig | Perfekt angebunden | Ehemals 4 Einheiten |
Aufstockung möglich**



KI-bearbeitet

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5756
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	294,30 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	155,25 m²
Heizwärmebedarf:	G 295,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,49
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	309,25 €
USt.:	30,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

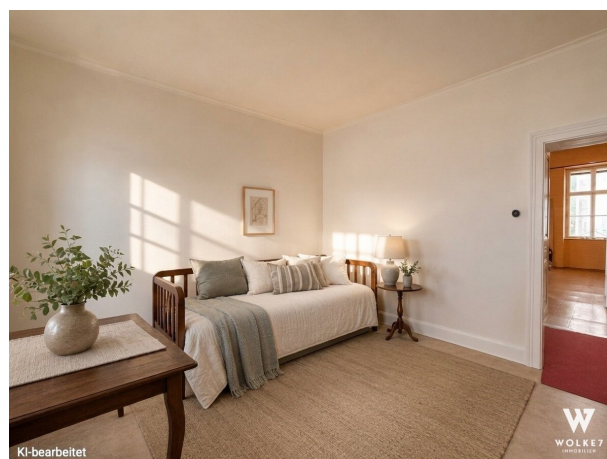
Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

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













W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Dieses um 1908 errichtete Gebäude bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. **411 m²** ein für Wien außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Mit rund **294,3 m² Wohnfläche**, insgesamt **8 Zimmern**, drei Ebenen sowie einem großen Keller und Rohdachboden eröffnet die Liegenschaft vielfältige Möglichkeiten für eine umfassende Neugestaltung und hohes kreatives Entfaltungspotenzial. Ursprünglich als kleines Zinshaus mit vier Wohneinheiten errichtet, wurde das Gebäude später zu einem Haus mit Büro umgestaltet. Der heutige Zustand erfordert eine **Grundsanierung** – gleichzeitig entsteht dadurch die Chance, die vorhandene Substanz entsprechend den eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln.

Keyfacts

Flächen & Gebäude

- Grundstücksfläche: ca. **411 m²**
- Wohnfläche: ca. **294,3 m²**
- Solide **Ziegelbauweise**
- **8 Zimmer**
- **3 Etagen** (mit Keller)
- Kellerfläche: ca. **155,25 m²**, bestehend aus **4 Zimmern**, darunter eine Werkstatt sowie **5 Kellerabteile** für äußerst großzügigen Stauraum
- Zusätzlicher **Rohdachboden**
- privater Garten hinter dem Gebäude

- Alleineigentum

Nutzung & Entwicklungspotenzial

- Ursprünglich als Zinshaus mit **4 Wohneinheiten** errichtet
- Erdgeschoss beispielsweise für **Büro-, Ordinations- oder vergleichbare Nutzungen** geeignet
- Im Obergeschoss befindet sich derzeit eine großzügige Wohneinheit, diese könnte wieder in 2 Wohneinheiten geteilt werden.
- Umfangreiche Möglichkeiten zur Neuorganisation und individuellen Gestaltung vorhanden
- Weitere Verwendung als Zinshaus denkbar
- Dachgeschoß-Ausbau bzw. Aufstockung möglich
- Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse II, geschlossene Bauweise laut. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

Ausstattung & Bestand

- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Aktuelle Heizmedien: Kamin + Gasöfen
- Unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Parkett, Fliesen und Teppichboden

- Stadt- und Grünblick
- Sofort verfügbar

Fazit

Eine Immobilie für Käufer, die nicht nach einem bezugsfertigen Objekt, sondern nach **Substanz, Fläche und Gestaltungsspielraum** suchen. Die Kombination aus knapp 300 m² Wohnfläche, acht Zimmern, großem Keller, Rohdachboden und eigenem Garten bietet eine interessante Grundlage für ein umfassendes Sanierungs- und Nutzungskonzept – vom großzügigen Wohnhaus über die Nutzung als Zinshaus bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

? 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 699.000,-

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:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap