

## **Top Grundriss - Reihenhaus in Ruhelage - Sanierungsbedarf**



**Objektnummer: 6851**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6 (Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, 1 Büro/Gästezimmer im EG)
- **Garten:** ca. 95 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse)
- **Keller:** ca. 61 m<sup>2</sup> (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**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
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