

**Rund 130 m² Wohnfläche | Sanierungsbedürftiges
Einfamilienhaus in gefragter Liesinger Siedlungslage**



Highlight - Haus Außenansicht

Objektnummer: 1475

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchfeldgasse 45
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 295,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10
H +43 699 122 93 262



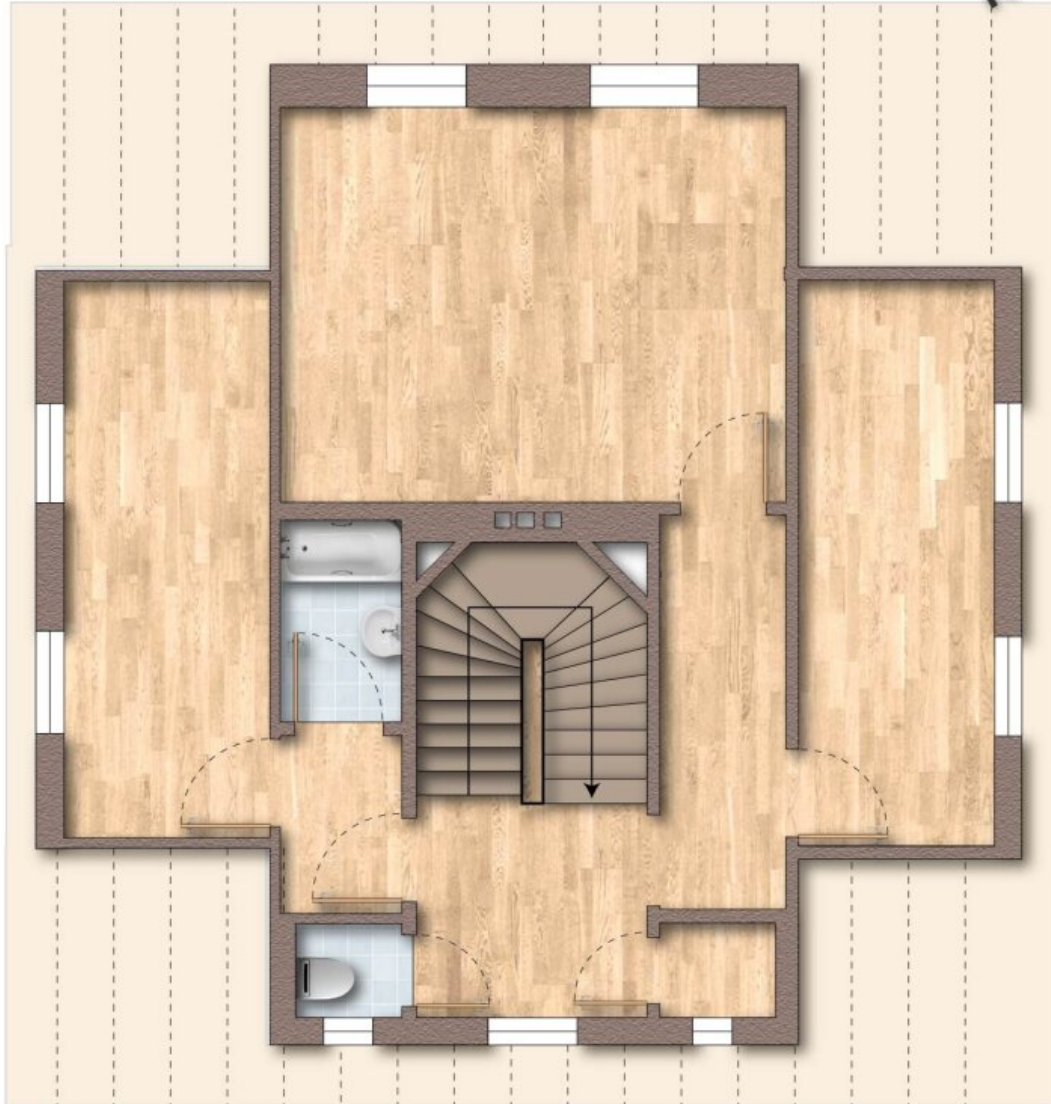












Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Rund 438 m² Eigengrund in gefragter Liesinger Siedlungslage unweit der Breitenfurter Straße
- Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 130 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, teilunterkellert
- Ursprüngliche Errichtung im Jahr 1929, umfassender Aus- und Umbau im Jahr 1965
- Aktuell sechs Zimmer und separate Küche - vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung
- Virtueller Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=VmW4VB1wCvU>

Die ausführliche Beschreibung

Dieses Haus ist kein Objekt für kleinere kosmetische Eingriffe. Es richtet sich an Menschen, die bereit sind, ein bestehendes Gebäude umfassend zu sanieren und nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Auf rund 438 m² Eigengrund befindet sich in einer gewachsenen Siedlungslage des 23. Wiener Gemeindebezirks ein Einfamilienhaus mit rund 130 m² Wohnfläche. Aktuell verteilen sich sechs Zimmer auf Erd- und Obergeschoß, eine separate Küche, ein Badezimmer, zwei WCs sowie zwei Abstellräume ergänzen das Raumangebot.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1929 errichtet und im Jahr 1965 umfassend aus- und umgebaut. Im Laufe der Jahre wurden einzelne Bauteile und technische Einrichtungen erneuert (z. B. Fenster 1991, Umstellung auf Gaszentralheizung 2015). Dennoch weist das Haus heute deutlichen Sanierungsbedarf auf, bietet aber vielfältige Möglichkeiten zur räumlichen, technischen und gestalterischen Neuausrichtung. Zum Bestand gehören außerdem ein rund 35 m² großer Teilkeller, begrünte Freiflächen und ein eigener Brunnen.

Die Kirchefeldgasse liegt in einem von Wohnhäusern geprägten Siedlungsgebiet nahe der Breitenfurter Straße. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die Buslinie 62A verbindet die Umgebung mit den

Bahnhöfen Meidling und Liesing. Über die Breitenfurter und Altmannsdorfer Straße ist auch die Anschlussstelle Altmannsdorf der A23 rasch erreichbar.

Mit entsprechender Sanierung kann hier ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen entstehen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <800m

Klinik <725m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <600m

Kindergarten <500m

Universität <3.050m

Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <875m

Bank <875m

Post <925m

Polizei <975m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <675m

Straßenbahn <825m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap