

Kreativität gefragt ! Gestalten Sie Ihren Wohnraum



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4414

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgín e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	87,45 m²
Zimmer:	3
Keller:	10,09 m²
Kaufpreis:	879.000,00 €
Betriebskosten:	20,00 €
USt.:	2,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













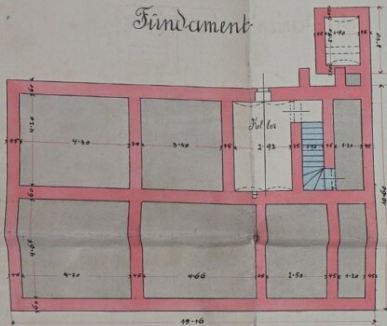


Consens-Plan zur Erbauung eines portiere-^{ten} Wohnhauses in Strubersdorf auf

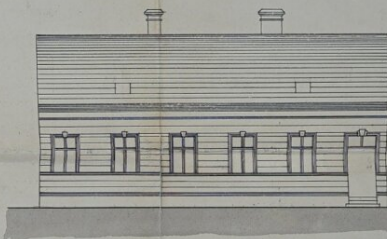
Nr. 609 für Wohlgeb. Herrn Gustav Finiss

Genehmigt von der Gemeinde
Verfassung Strubersdorf
am 25/7 1896
Helmreich

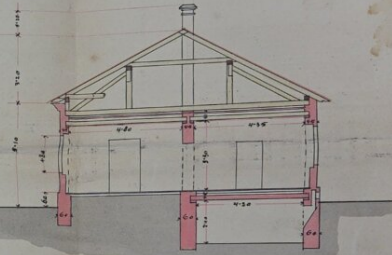
Fundament



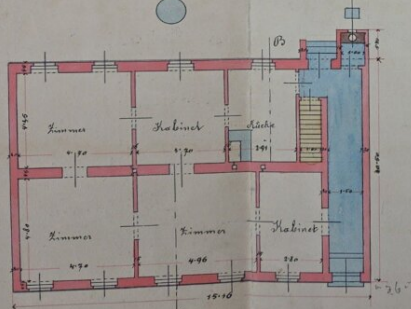
Ansicht



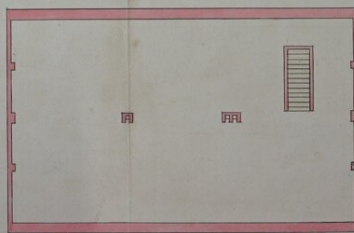
Schnitt A B



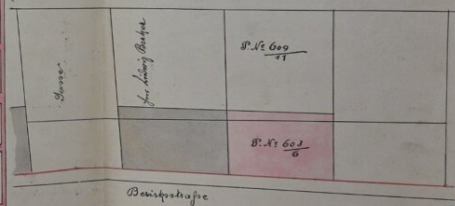
Portiere



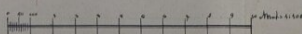
Dachboden



Situation



Langenfeldt vom 16. 7. 1896



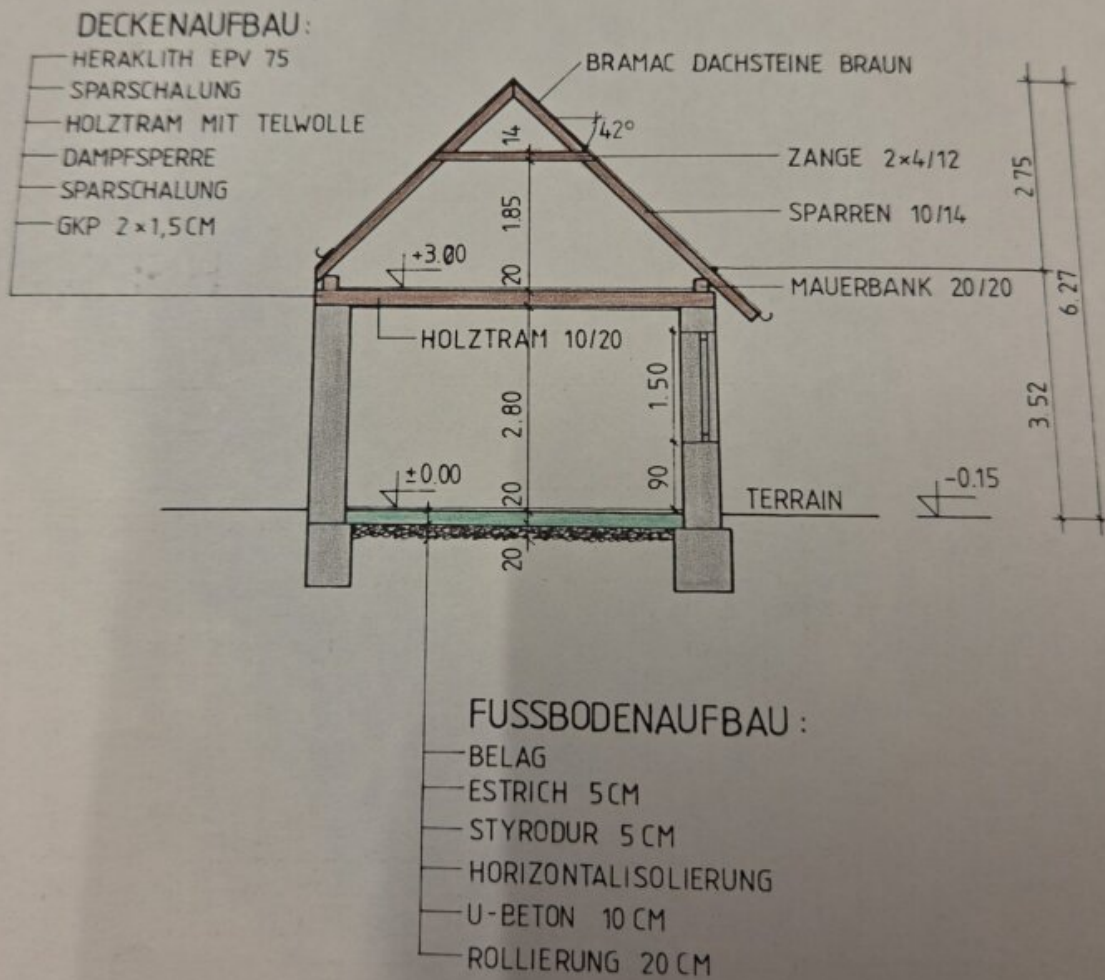
Gustav Finiss
Bauherr

Architekt Hermann Berger

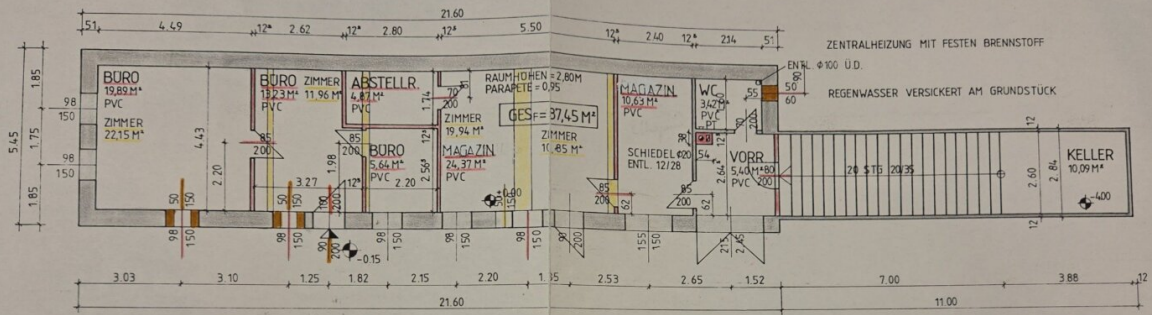
Architekt Hermann Berger
Kunst-Verlag
München 1896

Preis 10 Pf.

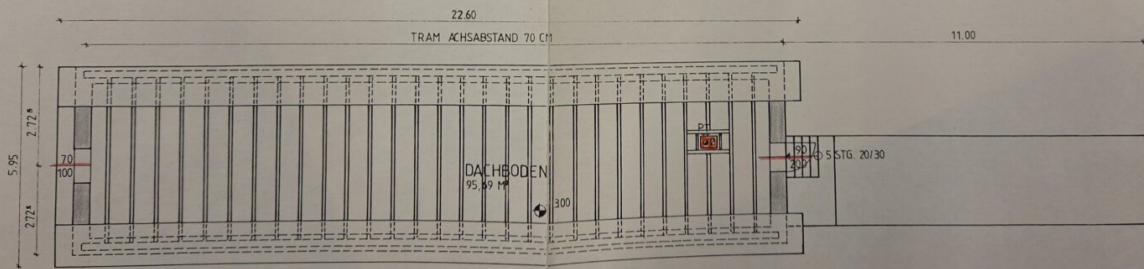
SCHITT M=1:100



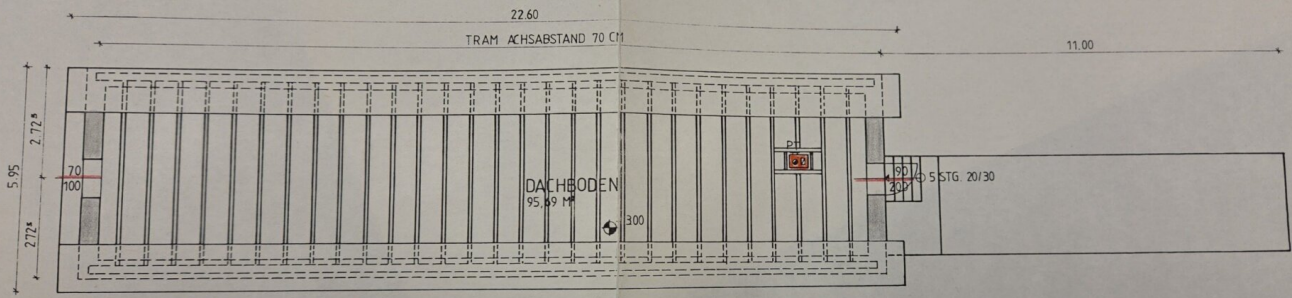
ERDGESCHOSS + KELLER M=1:100



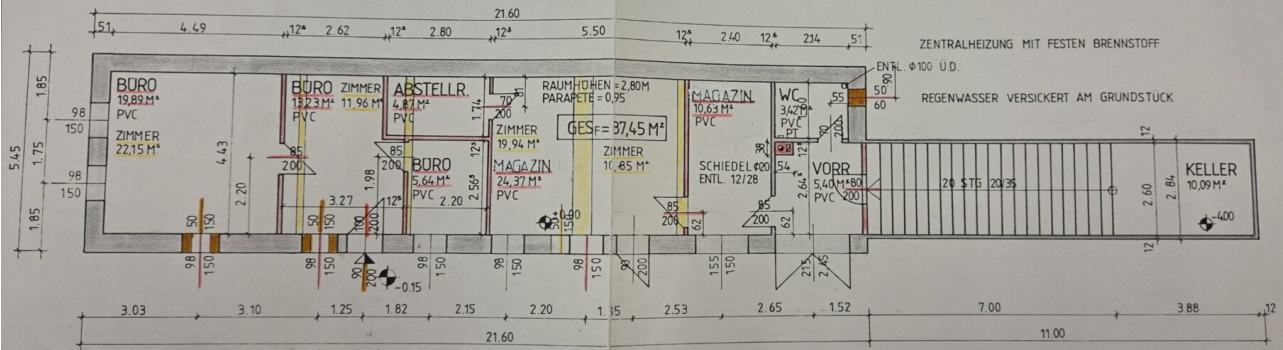
DACHGESCHOSS M=1:100



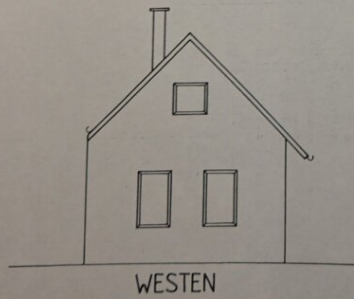
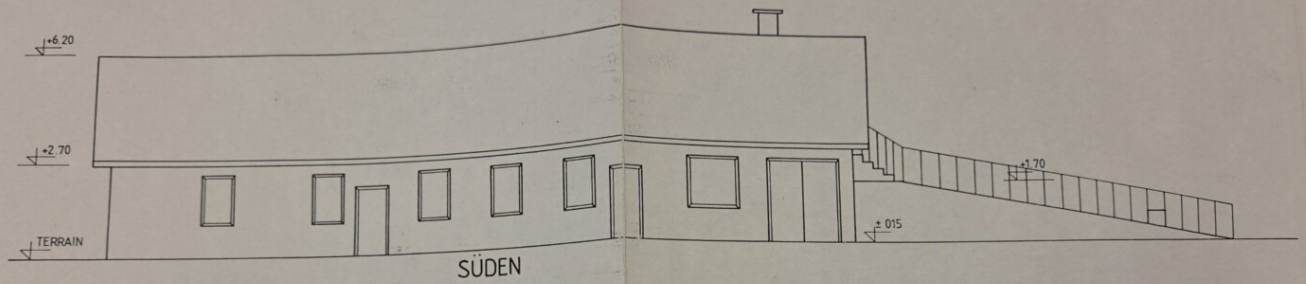
DACHGESCHOSS M=1:100

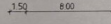


ERDGESCHOSS + KELLER M=1:100



ANSICHTEN M=1:100





A circular official stamp of the Magistratsabteilung 57, Wien. The outer ring contains the text "MAGISTRATSABTEILUNG 57" at the top and "WIEN" at the bottom. The center features a heraldic coat of arms.

Für den Abteilungsleiter:

[Handwritten Signature]

Dipl.-Ing. Fuchs
Oberstadtrat

C



EINREICHPLAN

M = 1:100

FÜR DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN
EINES KLEINHAUSES IN

1210 WIEN STREBERSDORFERSTR. 162

EZ 59 GST. NR. 84,56/1,56/2

KG STREBERSDORF

BG FLORIDSORF

BAUWERBER UND

GRÜNDEIGENTÜMER: *Klutz Karl*

KARL U. JOHANNA KLUTZ
RUTHNERG. 58/29/4
1210 WIEN

Klutz Johannes

BAUFÜHRER UND

PLANVERFASSER:

ING. JOHANN POKORNY
Ges.m.b.H.
1210 Wien, Lieleggweg 35
39 28 143 39 76 274

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus**
- **Altbestand sanierungsbedürftig**
Nutzfläche Erdgeschoß: **rund 87 m²**
Nutzfläche Dachgeschoß: **rund 95 m²**
- **Baujahr 1896, Erweiterung 1910, Umbau 1990**
- **Grundstücksfläche von rund 866 m²**
- **Widmung: Gemischtes Baugebiet**
Bebauung: 50%
geschlossene Bauweise
- **Bauklasse (Gebäudehöhe): I, 4,5m**
- **Maße: gerundet 74m * 11,5m**
- **Grundstück von beiden Seiten einzufahren**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von rund **87,45 m²**. Mehrere unterschiedlich große Zimmer mit Flächen von etwa **10,85 m² bis 24,37 m²** eignen sich – abhängig von der künftigen Nutzung und einer entsprechenden Adaptierung – beispielsweise als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, ein Magazin, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Der Grundriss ist derzeit überwiegend auf eine Büro- beziehungsweise gewerbliche Nutzung ausgelegt und bietet entsprechendes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Zusätzlich steht ein separater, über eine Treppe erreichbarer Kellerraum mit rund **10,09 m²** zur Verfügung.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

erfolgt mittels Gastherme bzw. Warmwasserboiler.

Beheizt wird mittels Radiatoren

Verkehrsanbindung

Öffentlicher Verkehr

Die Adresse ist über mehrere Bus- und Straßenbahnlinien an das Wiener Verkehrsnetz angebunden.

Buslinien

- 30A
- 32A
- 501, 510, 850

Haltestellen befinden sich in **fußläufiger Entfernung**.

Straßenbahn

- Linie **26** – Verbindung nach Floridsdorf und Kagran

- Linie **27** – neue Straßenbahnlinie im Ausbau

Die Straßenbahn ermöglicht eine schnelle Verbindung zu wichtigen Verkehrsknoten wie **Floridsdorf** mit Anschluss an die U-Bahn.

S-Bahn

- Bahnhof **Strebersdorf** in der Nähe

U-Bahn

- Anschluss über **U6 – Floridsdorf**

Damit besteht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu regionalen Bahnlinien.

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls gut erreichbar.

Straßenanbindung

- Donaufelder Straße
- Prager Straße

Autobahn

- Anschluss an die **Donauuferautobahn A22** in kurzer Fahrdistanz.

Diese ermöglicht schnelle Verbindungen

- Richtung Wiener Innenstadt
- Richtung Stockerau / Niederösterreich.

Fahrzeiten (ca.)

- Innenstadt Wien: ~20 Minuten mit dem Auto
- Bisamberg: ~15 Minuten
- Autobahnanschluss: ca. 5 Minuten.

Nahversorgung und Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten

Im Umfeld befinden sich mehrere Nahversorger und Einkaufsgelegenheiten:

- Supermärkte (z. B. Hofer, Eurospar)
- Bäckereien
- kleinere Geschäfte und Dienstleister

Die meisten Einrichtungen sind **innerhalb von etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar**.

Bildung und Betreuung

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen:

- Kindergärten
- Volksschulen
- Mittelschulen
- höhere Schulen

Der **Bildungscampus De La Salle** (Kindergarten bis höhere Schule) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Medizinische Versorgung

Im Umfeld stehen verschiedene medizinische Einrichtungen zur Verfügung:

- Ärzte und Apotheken im Umkreis von ca. 500 m

- Kliniken und Krankenhäuser im weiteren Umfeld (ca. 2–3 km).

Freizeit und Naherholung

Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- **Marchfeldkanal** – Rad- und Spazierwege (ca. 15 Min. zu Fuß)
- Weinberge und Heurigen in Strebersdorf
- **Bisamberg** – Wander- und Naturgebiet
- Sportzentrum Strebersdorf.

Diese Kombination aus Natur und Stadtnähe macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap