# *** HAUS SUCHT INVESTOR - WOHNRECHT ***



**Objektnummer: 923**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 150,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 28,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 66,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,13 |
| **Kaufpreis:** | 660.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marcel Lukac**

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

H +43 699 11005309

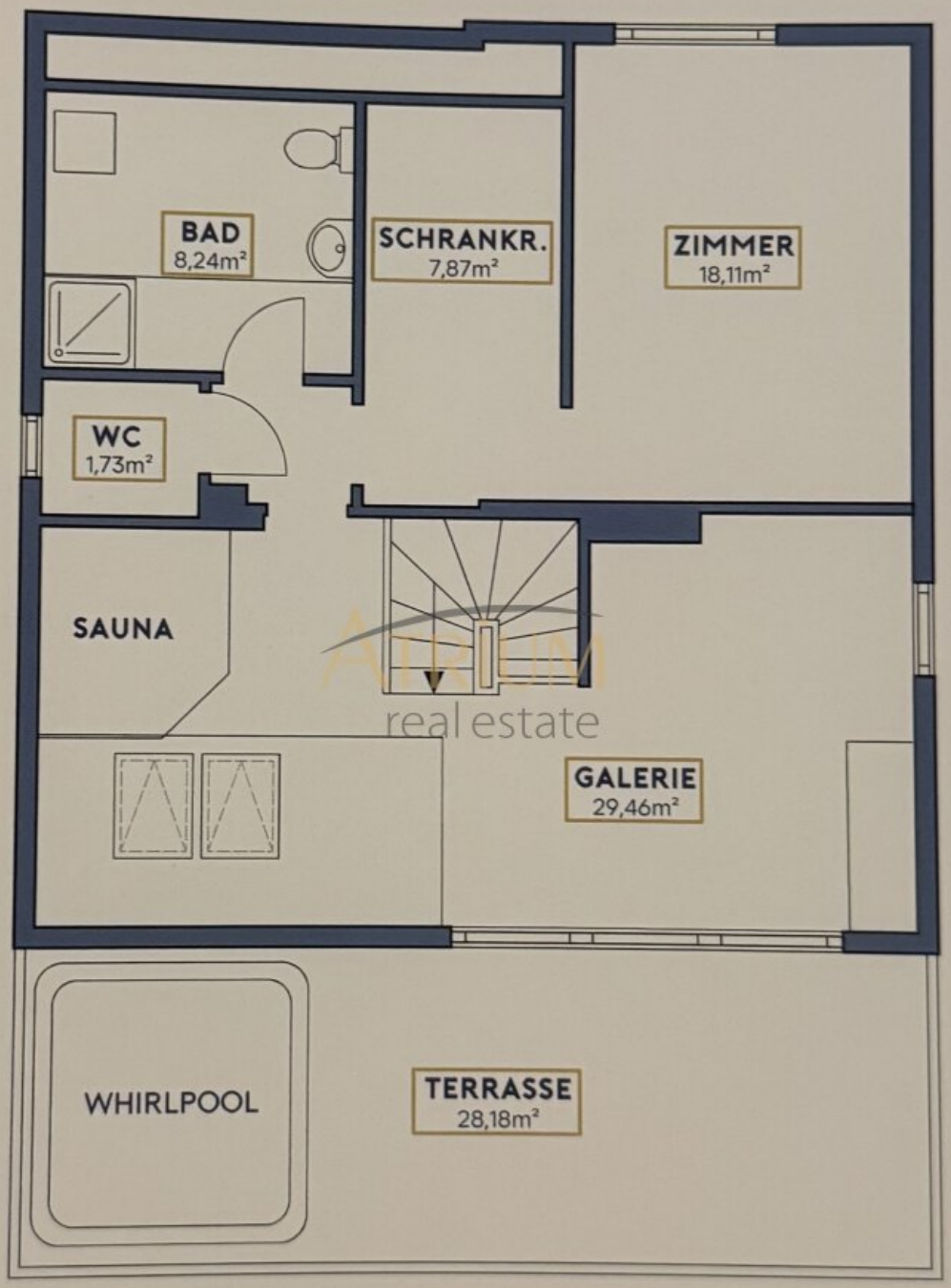

A MAN'S
HOME
IS HIS CASTLE
UNTIL THE
QUEEN
ARRIVES

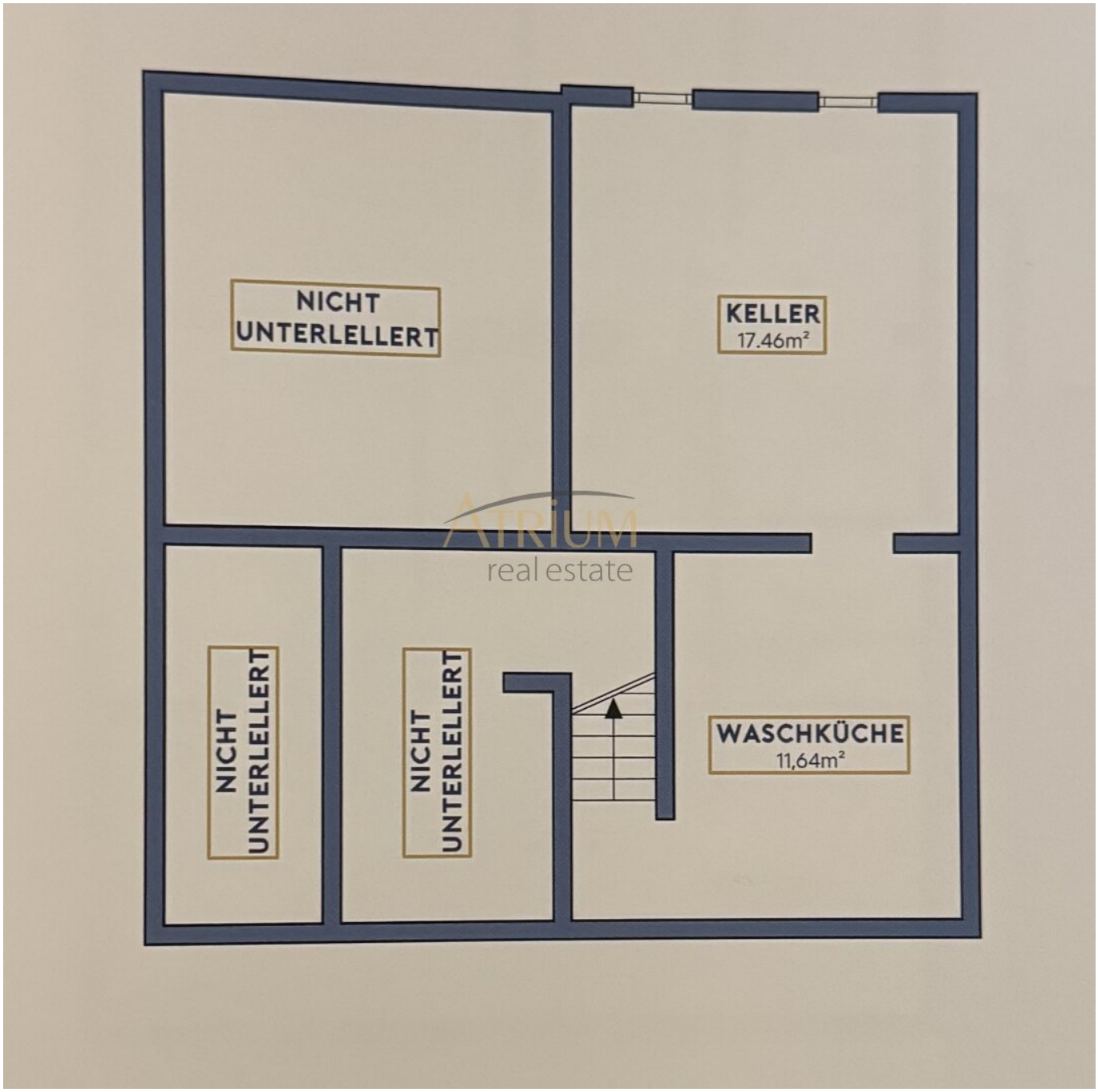







GARAGE
19,15m²
ZIMMER
7,58m²
DIELE
8,97m²
HERRENZIMMER
17,76m²
WC/DU
3,00m²
SPEIS
3,72m²
WOHNKÜCHE
45,13m²
TERRASSE
20,04m²
ATRIUM
real estate


BAD
8,24m²
SCHRANKR.
7,87m²
ZIMMER
18,11m²
WC
1,73m²
SAUNA
GALERIE
29,46m²
WHIRLPOOL
TERRASSE
28,18m²


NICHT
UNTERLELLERT
KELLER
17.46m²
ATRIUM
real estate
NICHT
UNTERLELLERT
NICHT
UNTERLELLERT
WASCHKÜCHE
11,64m²

# Objektbeschreibung

## Haus auf 700 m² Grund

Mitten im 23. Bezirk und dennoch mit einem Wohngefühl, das überraschend weit weg von klassischer Großstadtbebauung wirkt: In der Futterknechtgasse öffnet sich hinter dem Haus ein großzügiger, eingewachsener Garten mit verschiedenen Rückzugsbereichen, Terrasse und viel Grün.

Das Einfamilienhaus bietet rund 150 m² Wohnfläche, mehrere flexibel nutzbare Räume, eine Dachterrasse, Keller, Garage sowie Ausstattungsdetails wie Sauna, Whirlpool und Kamin.

Eine Besonderheit dieses Angebots liegt in der flexiblen Gestaltung der weiteren Nutzung nach dem Verkauf. Der derzeitige Eigentümer möchte auch nach der Eigentumsübertragung zunächst im Haus wohnen bleiben, ist hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung jedoch offen für unterschiedliche Modelle.

Denkbar sind beispielsweise ein **unbefristetes Wohn- und Nutzungsrecht, eine Rückmietung gegen laufende Miete oder eine individuell abgestimmte Kombination aus beiden Varianten**. Dadurch eröffnet sich Interessenten die Möglichkeit, ein Modell zu entwickeln, das sowohl dem gewünschten Verbleib des Verkäufers als auch den wirtschaftlichen Vorstellungen des Käufers entspricht.

Die Immobilie richtet sich damit insbesondere an langfristig orientierte Käufer und Investoren. Je nach vereinbarter Lösung kann bereits während der weiteren Nutzung durch den Verkäufer ein laufender Ertrag entstehen oder ein klar definierter Zeitpunkt für die spätere eigene Verfügbarkeit vereinbart werden.

## Eckdaten auf einen Blick

- überdachte Terrasse
- großzügige Dachterrasse
- Garage
- Keller

- Sauna
- Whirlpool
- Kamin
- Gasheizung
- Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses
- umfassend saniert laut Eigentümer
- **Verbleib des Verkäufers nach Eigentumsübertragung vorgesehen**

## Das Haus

Das Haus wurde über die Jahre umfassend an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und verbindet klassische Bausubstanz mit einer sehr persönlichen Gestaltung.

Zentrum des täglichen Lebens ist die großzügige Wohnküche. Sie schafft einen offenen Treffpunkt für Kochen, Essen und Zusammensein und öffnet das Haus in Richtung der Außenbereiche.

Weitere Zimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume. Ein derzeit als Büro bzw. „Herrenzimmer“ genutzter Raum verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen klassischen Parkettboden. Ein Kamin ergänzt diesen Bereich und sorgt gerade in der kühleren Jahreszeit für eine besondere Atmosphäre.

Auch das Obergeschoss bietet Rückzugsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse – ein Platz, der dem Haus zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien gibt.

Der Keller erweitert das Raumangebot um Lager-, Technik- und Nebenräume und beherbergt unter anderem die Sauna.

## Raumaufteilung

## Wohnbereiche

- großzügige Wohnküche
- mehrere Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer
- derzeitiges Büro/Herrenzimmer mit Sanitärbereich
- weiterer Schlaf- bzw. Gästebereich
- mehrere Sanitärbereiche
- Kamin

## Obergeschoss

- weitere Schlaf- und Rückzugsräume
- großzügige Dachterrasse
- zusätzlicher Sanitärbereich

## Keller

- Keller- und Lagerbereiche
- Haustechnik
- Wasch-/Nebenbereich

- Dusche
- Sauna
- weiterer Sanitärbereich

Die endgültige Flächen- und Raumzuordnung wird anhand der noch beizuziehenden Bestands- bzw. Bauunterlagen ergänzt.

## Ausstattung & Besonderheiten

- rund 700 m² Grundstück
- eingewachsener Garten mit abwechslungsreicher Bepflanzung
- mehrere Sitz- und Rückzugsbereiche im Garten
- überdachte Terrasse
- Dachterrasse
- Sauna
- Whirlpool
- Kamin
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses

- Garage

- Keller- und Nebenflächen

## Zustand

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Haus umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Fassade und Wärmedämmung sowie Elektro-, Wasser- und Gasleitungen, Heizung und weitere Gebäudeteile erneuert.

Das Haus präsentiert sich als individuell gestaltetes und laufend genutztes Wohnhaus mit gewachsener Substanz. Eine Bezeichnung als Neubau oder neuwertiges Objekt wäre aufgrund der Bauhistorie bewusst nicht sachgerecht.

## Flexible Gestaltung des Wohnmodells

Der derzeitige Eigentümer möchte nach der Eigentumsübertragung zunächst weiterhin im Haus wohnen bleiben. Die konkrete Ausgestaltung ist mittlerweile klarer definiert und bietet mehrere Möglichkeiten.

**Neben dem Kaufangebot sind ausdrücklich auch alternative Vorschläge zur Ausgestaltung des weiteren Wohnens des Verkäufers willkommen.**

Die genaue rechtliche Ausgestaltung, Dauer, Kostentragung und allfällige finanzielle Ausgleichsregelungen werden im Zuge der Vertragsverhandlungen individuell vereinbart.

## Lagebeschreibung

Die Futterknechtgasse liegt in einem von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägten Bereich von Wien-Liesing. Direkt gegenüber befindet sich der Steinsee, der der unmittelbaren Umgebung einen ungewöhnlich grünen und aufgelockerten Charakter verleiht.

Ruhig geprägtes Wohnumfeld im 23. Bezirk

Steinsee unmittelbar gegenüber der Liegenschaft

Liesingbach und weitere Grünräume im Umfeld

Gute Verbindung zwischen Wiener Stadtgebiet und südlichem Umland

Öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Gehentfernung

## Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah:

Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit der Infrastruktur des südlichen Wiener Stadtgebiets.

Nahversorgung unter anderem im Bereich Purkytgasse und Alt-Erlaa

Bushaltestelle Schwarzenhaidestraße in kurzer Gehentfernung

Buslinien 65A, 66A und 67B

Weiterführende Anbindung Richtung U6 Alterlaa und Lokalbahn Inzersdorf

Kaufpark Alt-Erlaa und weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld

Apotheke und medizinische Versorgung im Bereich Anton-Baumgartner-Straße

Kindergärten und Schulen im erweiterten Wohnumfeld von Alt-Erlaa und Liesing

## Kontakt & Rechtliches

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Ing. Lukac gerne telefonisch unter +43 699 11005309 oder per Mail unter marcel@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap