

Solides Wohnhaus mit großem Garten in 1140 – renovieren oder neu gestalten



Objektnummer: 960/75378

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 151,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219
H +43 664 8183538

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



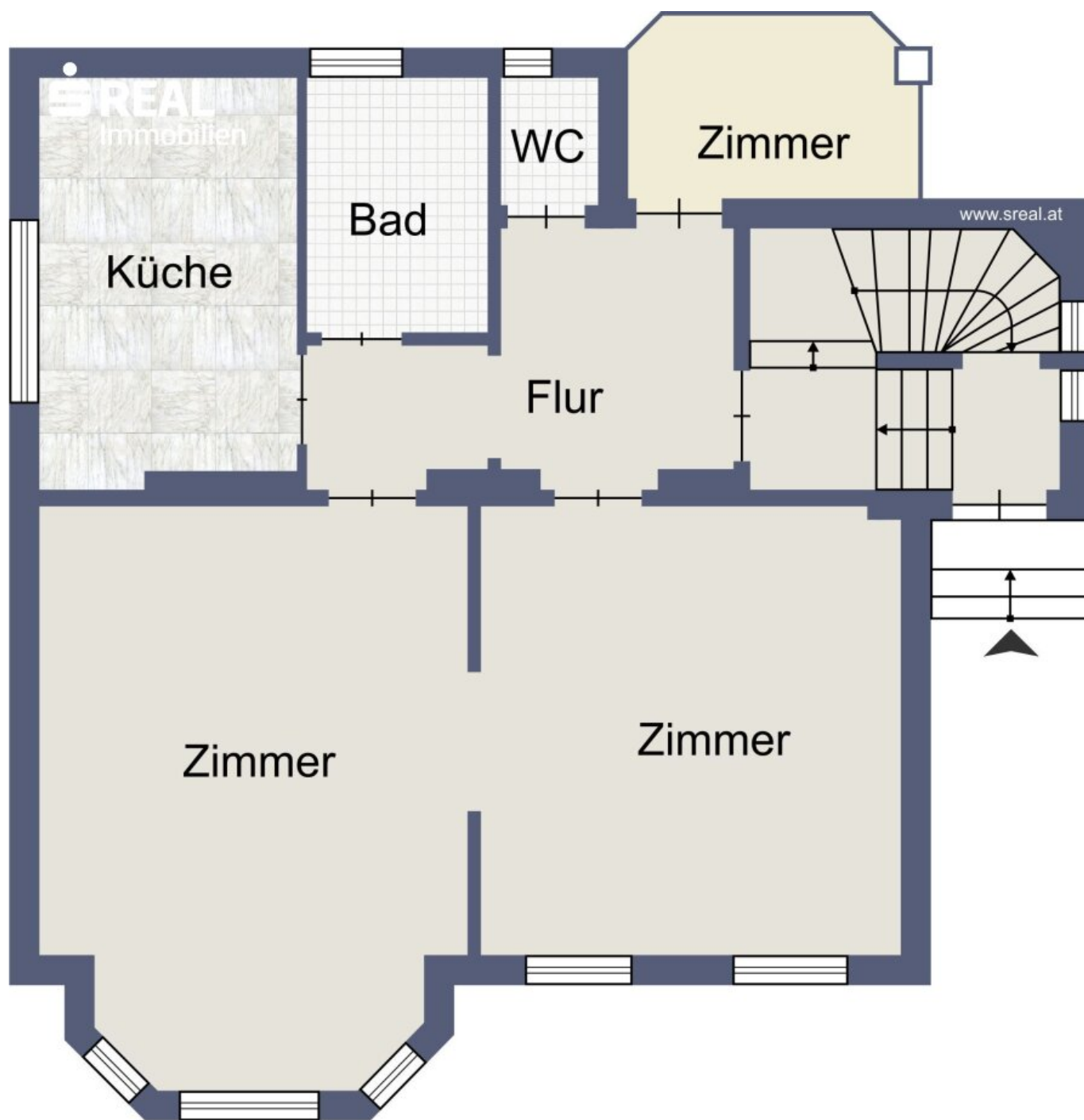
termin zur



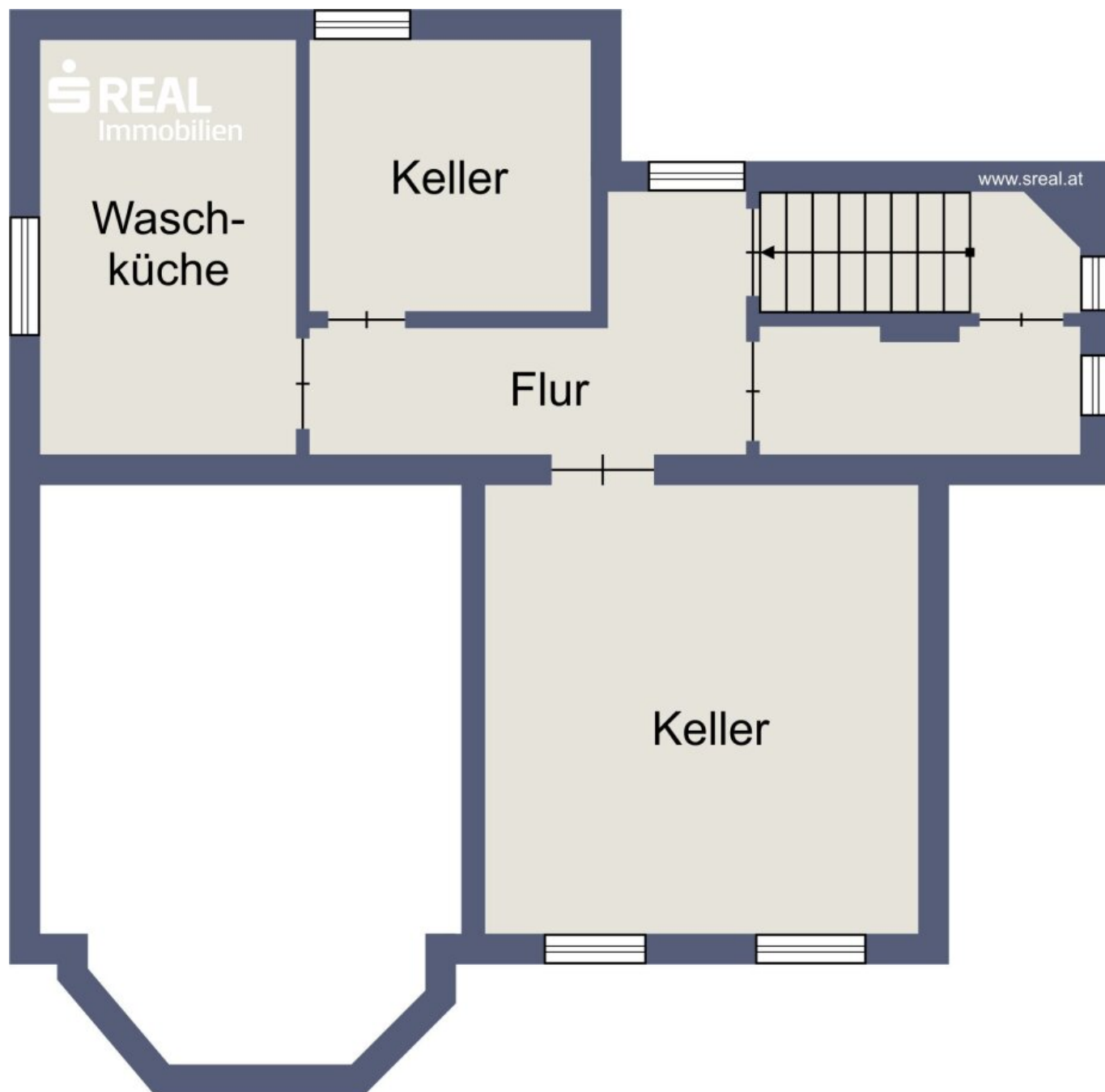




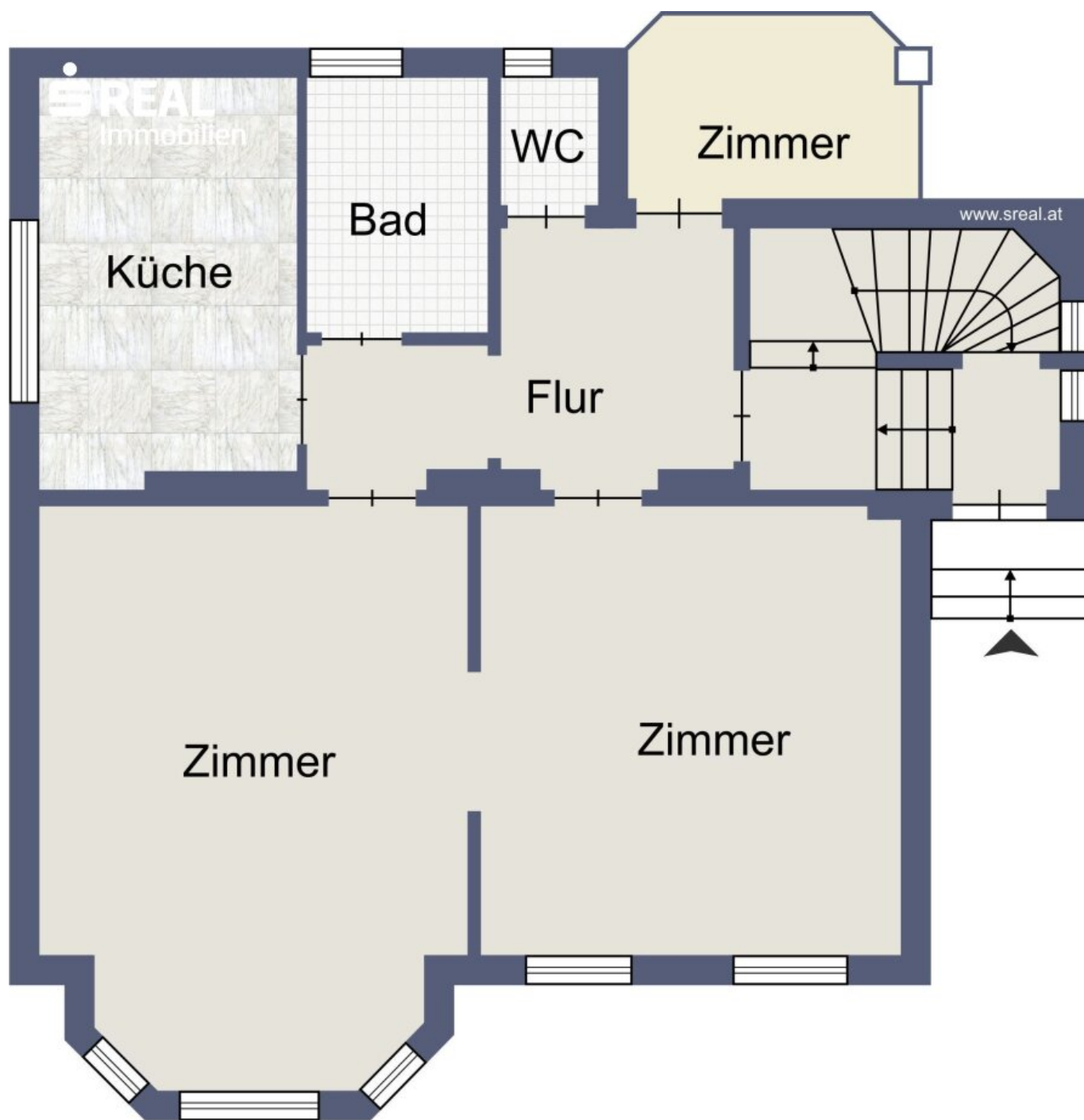




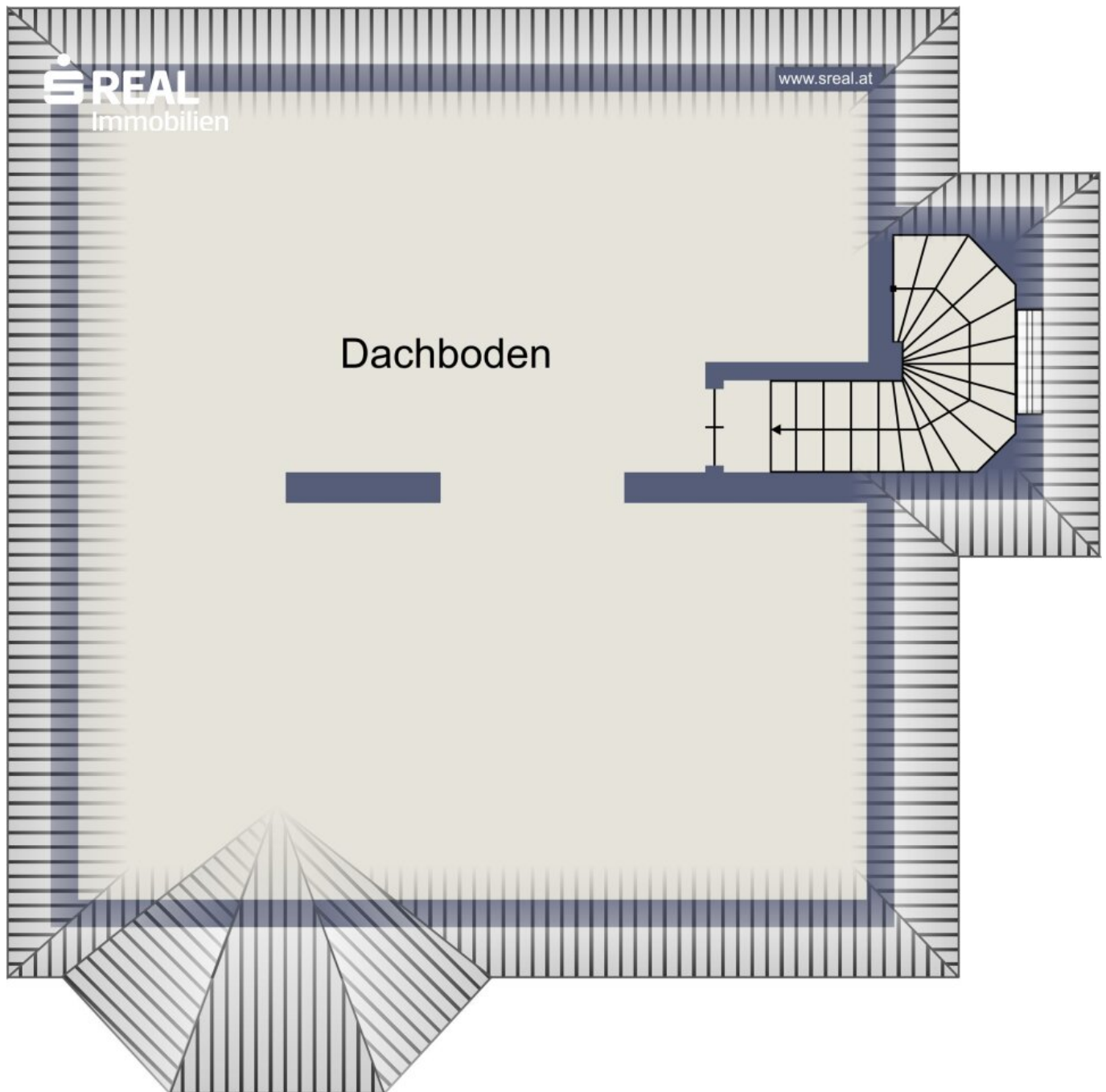
Skizze Hochpaterre



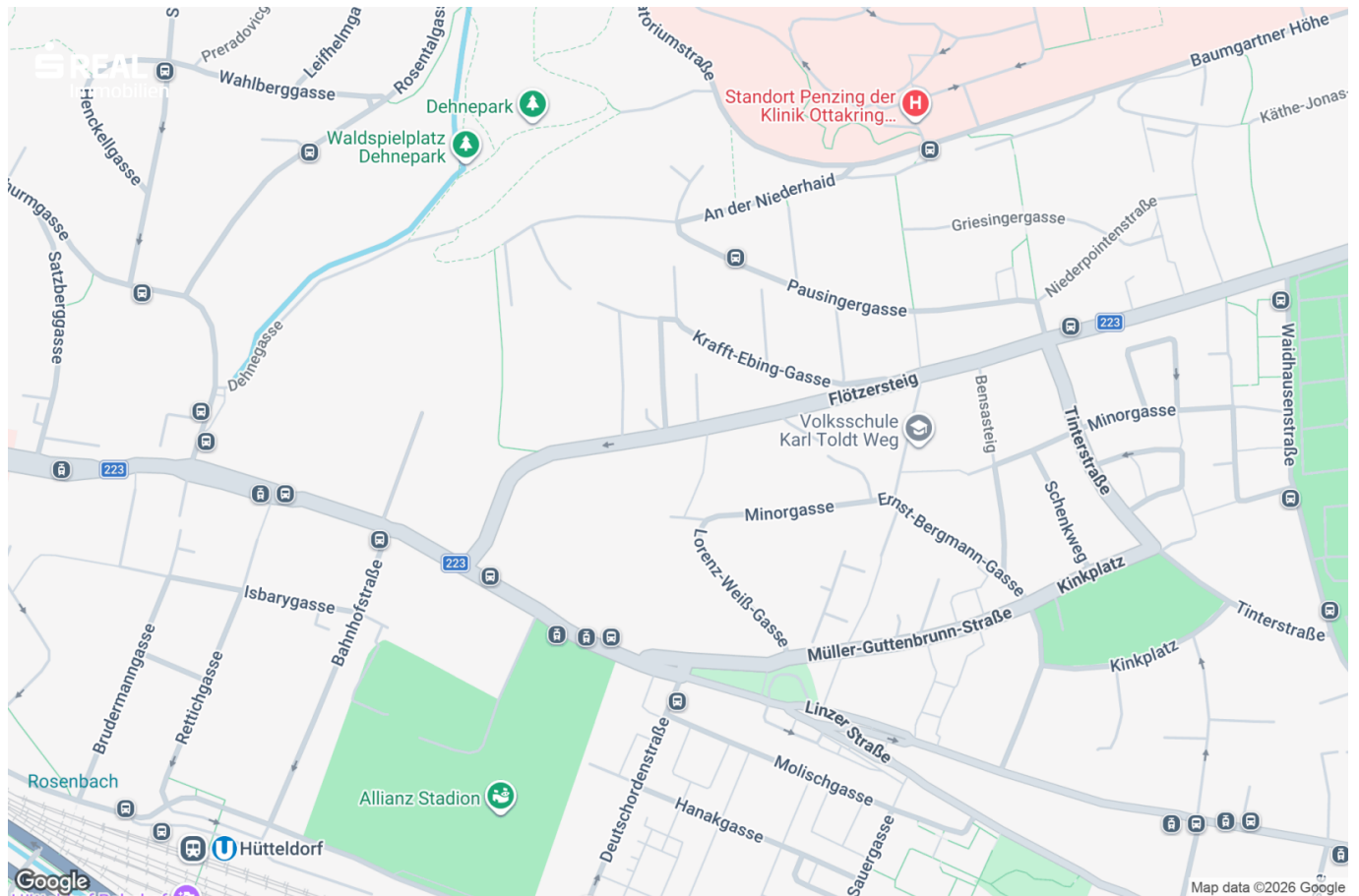
Skizze Keller



Skizze Hochpaterre



Skizze Dachboden



Objektbeschreibung

Auf einem rund **1.060 m² großen Grundstück** im Westen Wiens befindet sich dieses ältere Wohnhaus mit grundsätzlich guter Substanz und viel Entwicklungspotenzial.

Das Haus wurde über viele Jahre bewohnt und regelmäßig genutzt, entspricht in Ausstattung und Haustechnik jedoch nicht mehr heutigen Ansprüchen. Eine umfassende Renovierung und Modernisierung ist daher erforderlich. Wer bereit ist, Zeit und Ideen zu investieren, findet hier die Basis für ein individuelles Zuhause mit Charakter.

Auf jeder Etage befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in den weitläufigen, gewachsenen Garten frei. Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen befinden sich im Keller sowie im Dachboden.

Besonders reizvoll ist das großzügige Grundstück mit altem Baum- und Pflanzenbestand. Es bietet viel Platz für Garten, Terrasse, Spielbereiche oder einen Pool und schafft trotz der Lage in Wien ein ausgesprochen grünes Wohngefühl.

Zwei Möglichkeiten – eine besondere Liegenschaft

Das bestehende Haus kann umfassend saniert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Alternativ bietet das Grundstück auch die Möglichkeit einer Neubebauung. Für den vorhandenen Bestand liegt bereits ein rechtskräftiger Abbruchbescheid vor.

Damit richtet sich die Liegenschaft sowohl an Käufer, die den Charme eines älteren Hauses erhalten und neu interpretieren möchten, als auch an jene, die ihr eigenes Wohnprojekt von Grund auf verwirklichen wollen.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend nahe dem Wienerwald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Buslinie **48A** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet den Standort direkt mit dem Volkstheater. Ergänzend stehen die **Straßenbahnlinie 49**, die **Buslinie 51A** sowie die **U-Bahn-Linien U3 und U4** über kurze Anschlüsse zur Verfügung.

Eckdaten



- Grundstücksfläche: ca. **1.060 m²**
- Älteres Wohnhaus mit grundsätzlich guter Substanz
- Umfassender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf
- Großzügiger, gewachsener Garten
- Keller und Dachboden
- Widmung: **WI**
- Bauklasse: **I**
- Bebauungsdichte: **25 %**
- Maximale Gebäudehöhe: **7,5 m**
- Rechtskräftiger Abbruchbescheid vorhanden

Eine Liegenschaft für Menschen, die nicht nach einem fertigen Haus suchen, sondern nach Raum für ihre eigenen Vorstellungen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige



Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.