GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS | CA. 205 M² WOHNFLÄCHE | CA. 120 M² KELLER | WEITLÄUFIGER GARTEN | POOL | SÜSSENBRUNN



Objektnummer: 1168175

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	205,27 m²
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	875.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



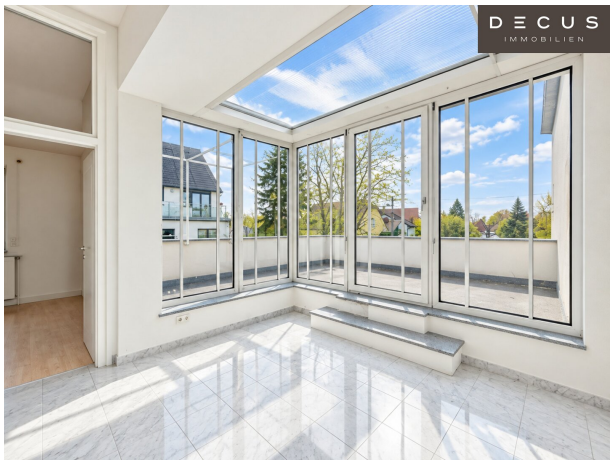
Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

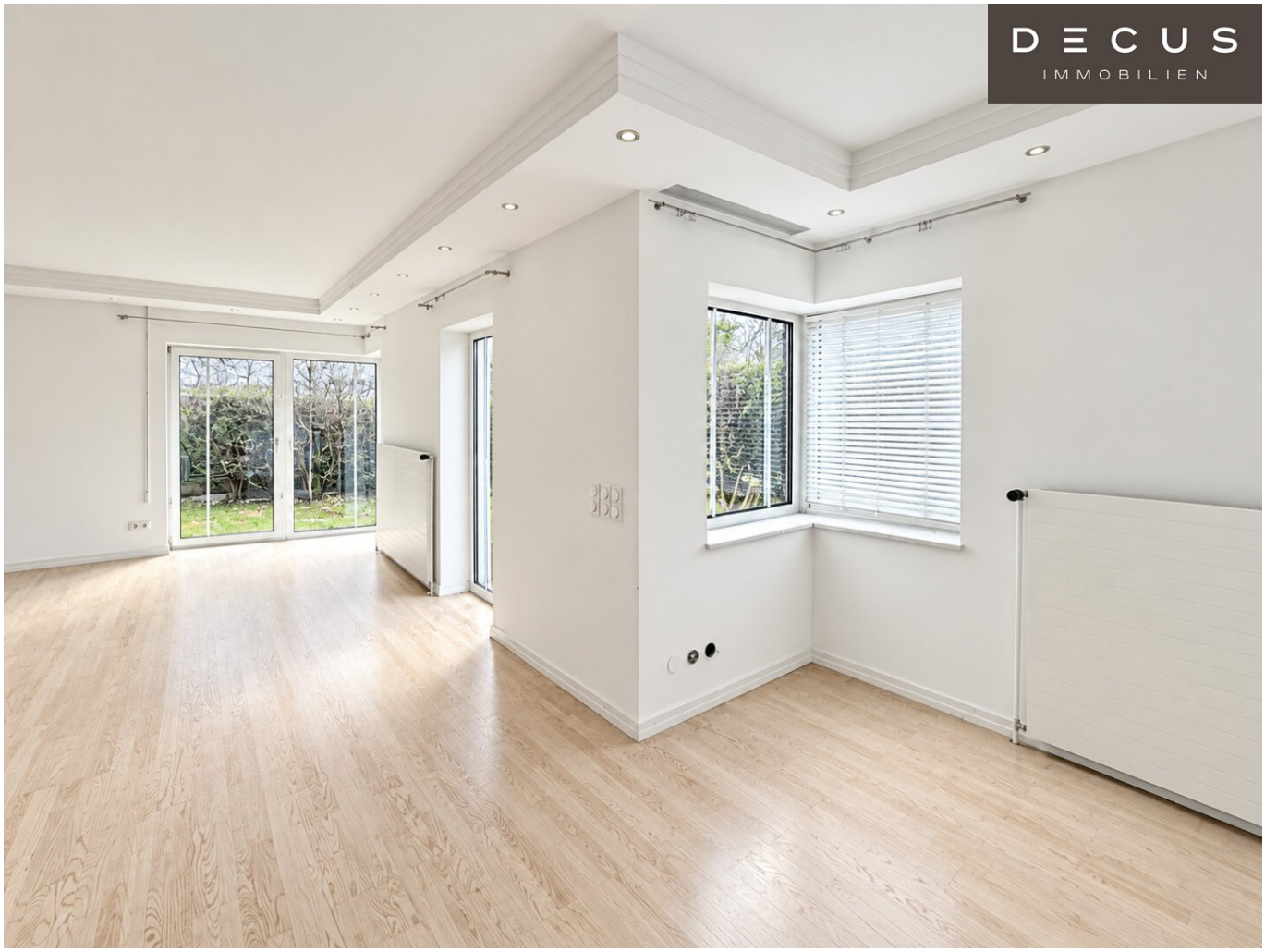
T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

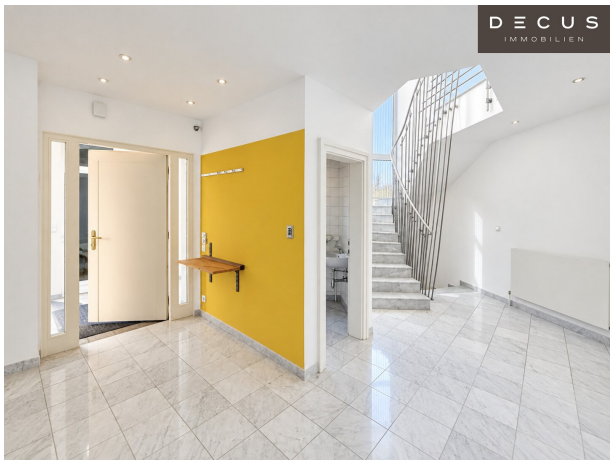
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



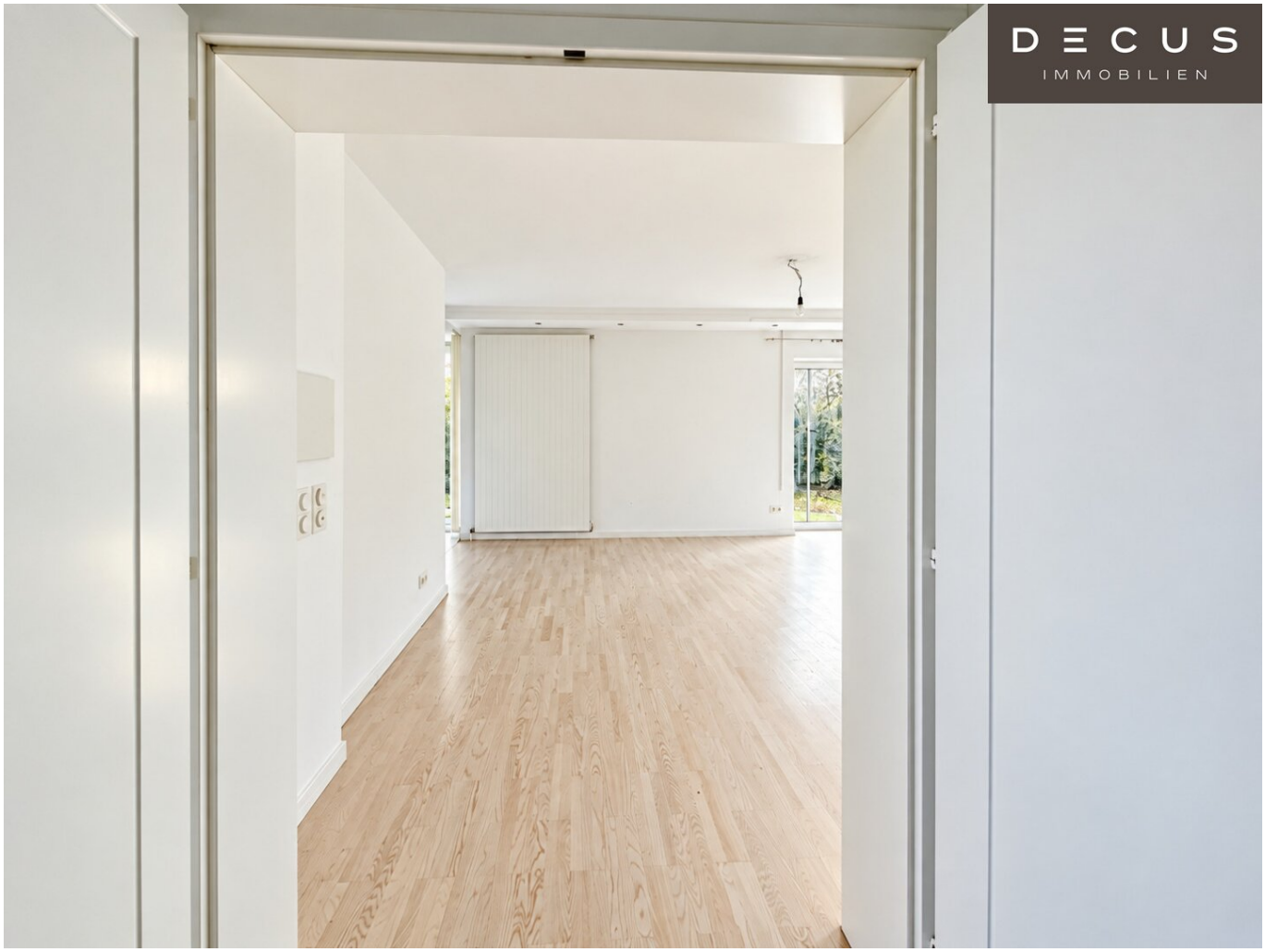












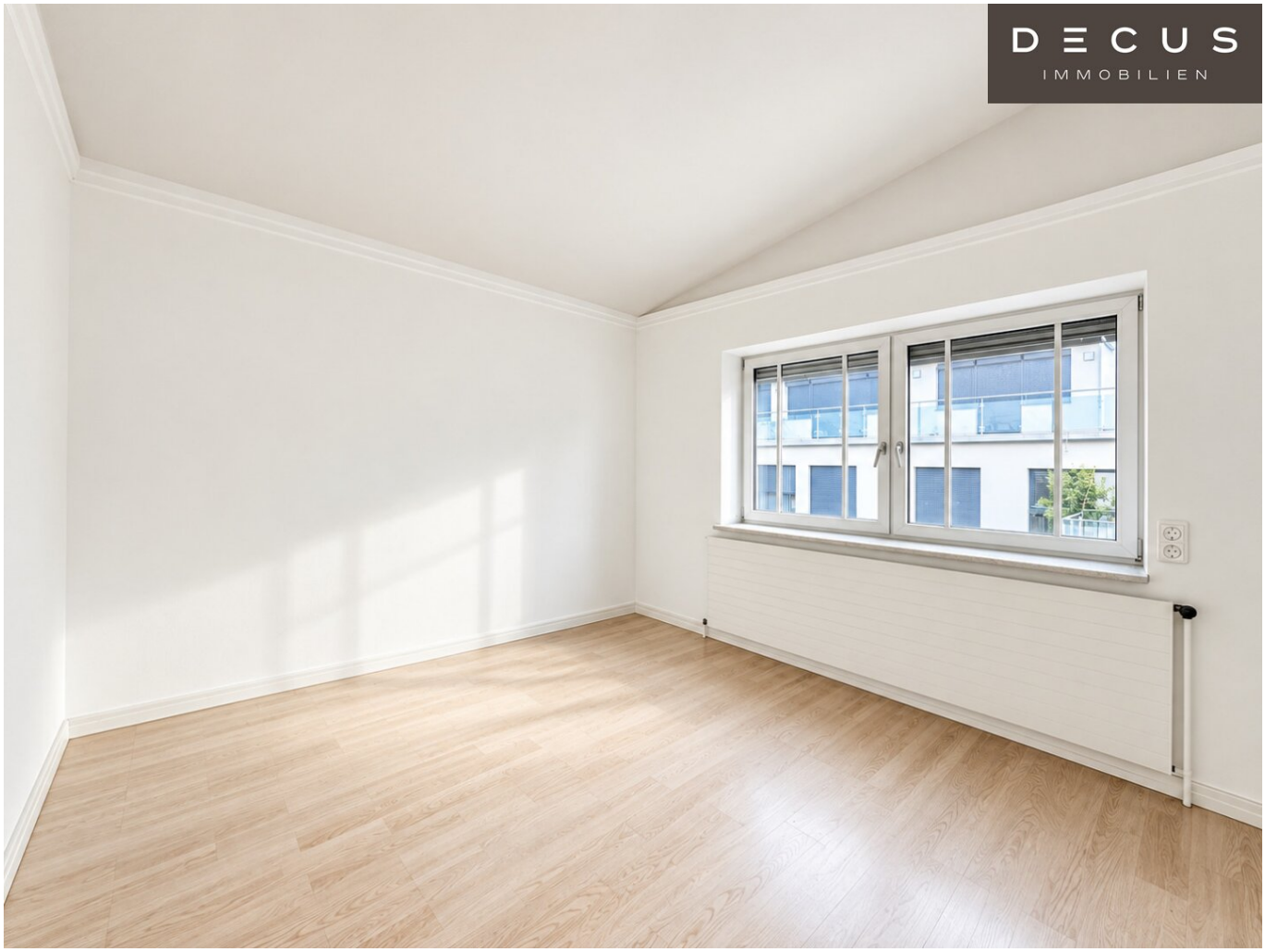


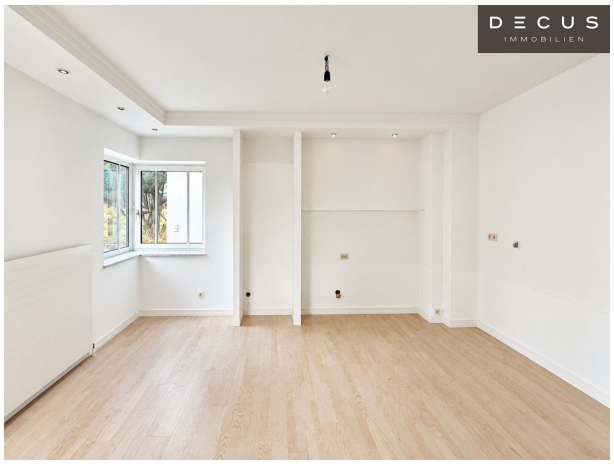


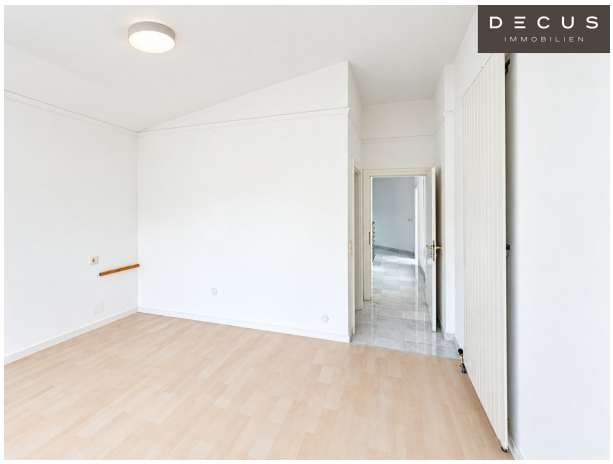




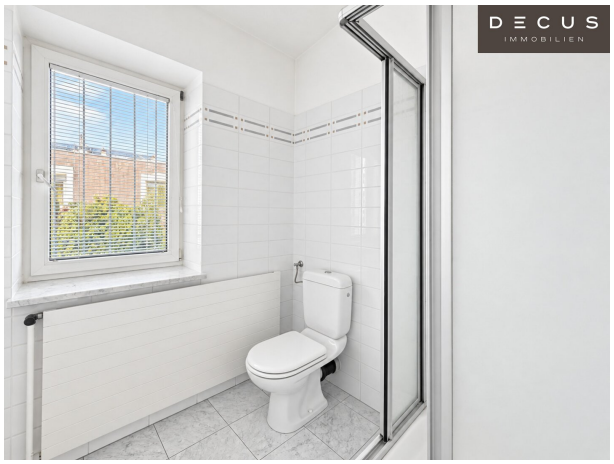


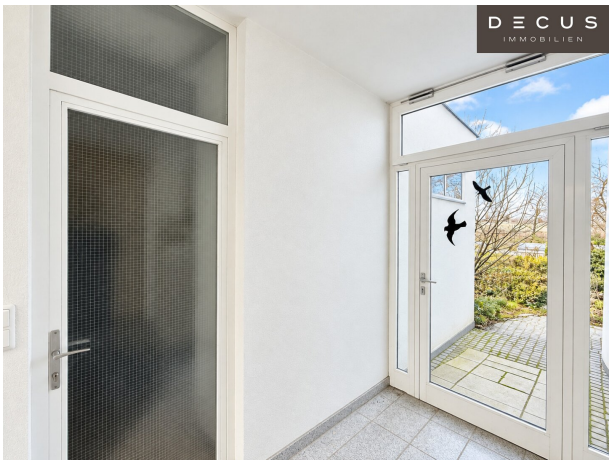










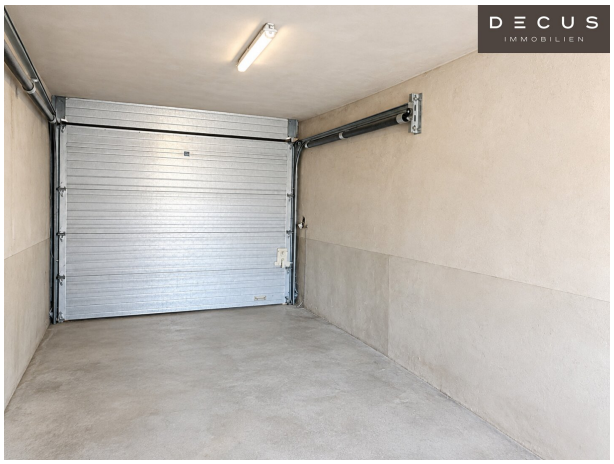












DECUS
IMMOBILIEN

Haus Bestand

Keller		
Raum 1	32,13	
Raum 2	22,88	
Raum 3	10,6	
Heizraum	28,34	
Ölraum	7,2	
Gang	18,09	
	119,24	
Edrdgeschoss		
Wohnraum	50,17	
Küche	12,99	
Essraum	13,16	
Speisekammer	5,16	
Wc	2,8	
Gang	47,24	
	131,52	
Obergeschoss		
Schlaffraum 1	16,2	
Wc	4,84	
Schrankraum	7,79	
Schlaffraum 2	14,94	
Bad	11,34	
Gang	9,96	
Wintergarten	8,68	
	73,75	205,27
Terrasse	24,41	
Garten		



WEST-ANSICHT

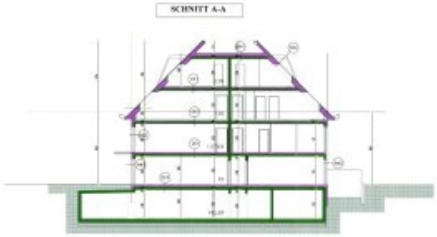


NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT

SCHNITT A-A



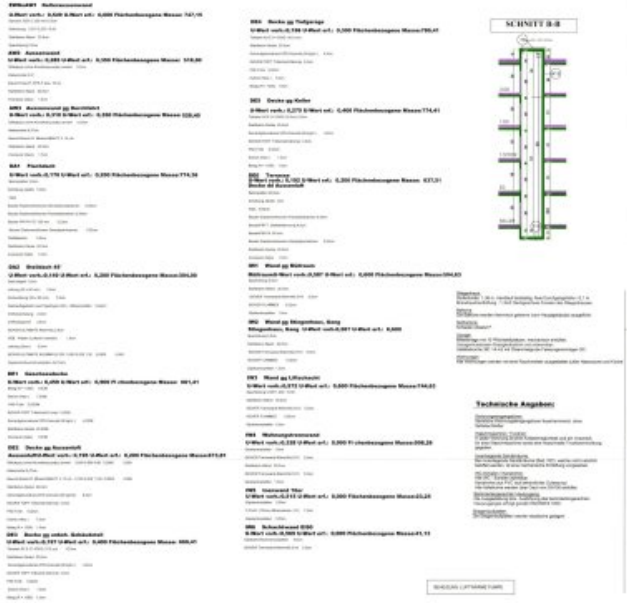


OST-ANSICHT

EINFRIEDUNG

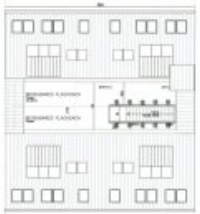


Aufbauten



SCHNITT B-B

DACHDRAUFSICHT

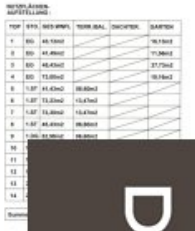


2.DACHGESCHOSS



1.DACHGESCHOSS







1.STOCK



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **großzügiges Einfamilienhaus auf einer weitläufigen Liegenschaft mit vielseitigem Nutzungspotenzial**. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, die Wert auf viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen, als auch für Käufer, die die langfristige Entwicklung der Liegenschaft im Blick haben.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. **205 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, und ist zusätzlich mit rund **120 m² unterkellert**. Eine Terrasse sowie der weitläufige Garten ergänzen das großzügige Raumangebot und schaffen attraktive Möglichkeiten für Wohnen, Freizeit und Erholung im eigenen Zuhause.

Das Haus bietet eine **solide Basis mit zeitgemäßem Adaptierungs- und Gestaltungspotenzial**. Die vorhandene Substanz ermöglicht es den künftigen Eigentümern, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und an persönliche Wohnbedürfnisse anzupassen.

Neben der Nutzung als Einfamilienhaus bietet die Liegenschaft aufgrund ihrer Grundstücksgröße, Widmung und bereits vorhandenen Planung auch **interessante Perspektiven für eine zukünftige bauliche Weiterentwicklung**.

Eckdaten des Bestandsgebäudes

- ca. **205 m² Wohnfläche** auf Erd- und Obergeschoss
- ca. **120 m² Kellerfläche**
- Terrasse
- weitläufiger Garten
- vielseitige Adaptierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss vorhanden

Grundstück und Bebauung

Die Liegenschaft ist als **Wohngebiet** gewidmet und weist unter anderem folgende Bebauungsbestimmungen auf:

- Bauklasse I

- maximale Gebäudehöhe ca. **6,50 m**
- offene Bauweise
- teilweise gärtnerische Ausgestaltung

Für die Liegenschaft wurde bereits im Jahr 2020 ein **behördlich bewilligter Plan für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten** erstellt.

Die damalige Planung sah unter anderem rund **812,76 m² Wohnfläche** sowie zusätzliche Balkon-, Terrassen-, Dachterrassen- und Gartenflächen vor.

Damit vereint die Liegenschaft die Vorzüge eines großzügigen Einfamilienhauses mit zusätzlichem **Entwicklungs- und Zukunftspotenzial** und bietet sowohl für die private Nutzung als auch für eine mögliche spätere Projektentwicklung interessante Perspektiven.

Grenzkataster

Das Grundstück befindet sich im **Grenzkataster**. Dadurch sind die Grundstücksgrenzen vermessungstechnisch eindeutig festgelegt, was eine besonders hohe Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufs bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen

Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap