

**Einfamilienhaus mit großem Potenzial auf 591 m²
Grundstück – Architektenplanung vorhanden**



Haus

Objektnummer: 1996/162

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,92 m²
Nutzfläche:	127,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	424,44 m²
Keller:	102,31 m²
Kaufpreis:	514.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



Objektbeschreibung

In Maria Lanzendorf, südlich von Wien, gelangt dieses freistehende Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren auf einem 591 m² großen Grundstück zum Verkauf. Das Haus verfügt über ca. 129 m² Wohnnutzfläche im Erdgeschoss, ein großzügiges Kellergeschoss mit ca. 102 m² Nutzfläche, eine Terrasse, einen Garten sowie eine Garage. Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Innenräume benötigen eine grundlegende Modernisierung. Auch der Garten ist derzeit stark verwildert und bedarf einer Neugestaltung. Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung.

Eckdaten im Überblick

- Grundstück: 591 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 129 m²
- Keller: ca. 102 m²
- Zimmer: 3 zuzüglich Küche und Essbereich
- Terrasse: ca. 24,79 m²
- Garage: vorhanden
- Baujahr: ca. 1972
- Heizung: Öl
- Zustand: umfassend sanierungsbedürftig

Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial

Besonders interessant sind die laut Eigentümer bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten:

- Dachaufstockung und Dachausbau grundsätzlich möglich
- Zubauten bis zu ca. 60 m² verbauter Fläche laut Eigentümer möglich
- Architektonische Entwurfsplanung aus März 2026 vorhanden

Die bereits ausgearbeitete Architektenplanung zeigt eine mögliche moderne Neugestaltung mit einem großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, drei Schlafzimmern sowie zusätzlichen Büro-, Fitness- und Wellnessbereichen im Kellergeschoss.

Die Planung sieht eine Nettogeschossfläche von insgesamt ca. 230 m² inklusive Kellergeschoss vor.

Ihr neues Wohnprojekt

Diese Liegenschaft bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garten suchen und ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hinweis: Die Angaben zu den Erweiterungsmöglichkeiten beruhen auf Informationen des Eigentümers und bedürfen einer baurechtlichen Prüfung. Die vorhandene Architektenplanung stellt einen unverbindlichen Entwurf dar. Ein aktueller Elektrobefund liegt derzeit nicht vor und wird nachgereicht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap