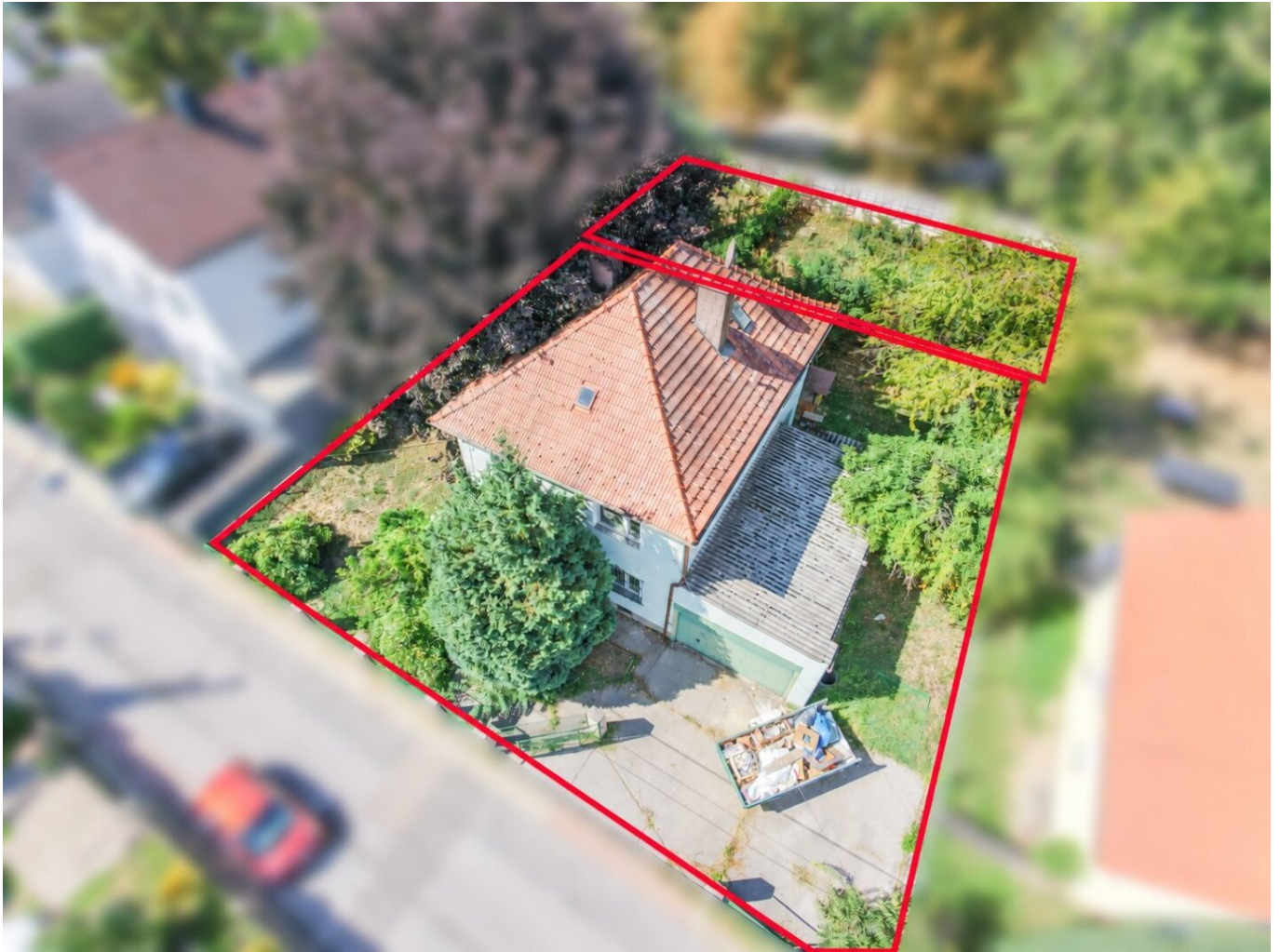


NEU: Jetzt alles dabei! Familienhaus mit 921 m² Grund



Objektnummer: 2276/39

Eine Immobilie von Ing. Mag. Alexander Taubenkorb

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salomongasse 13
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1936
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m²
Nutzfläche:	244,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 194,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Mag. Alexander Taubenkorb

Ing. Mag. Alexander Taubenkorb
Passauer Gasse 9 / 1, 2340 Mödling
2340 Mödling

T +43 681 812 875 68

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

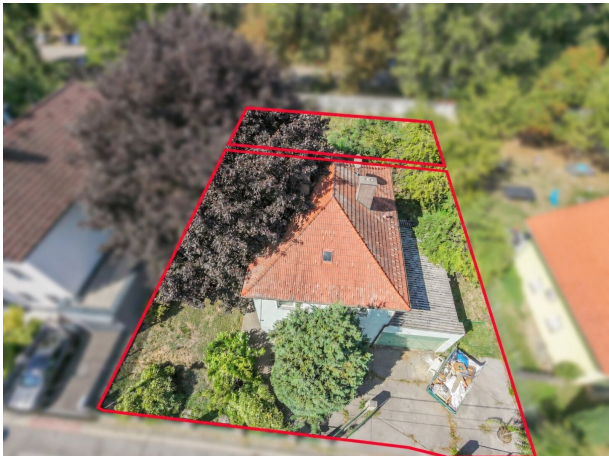


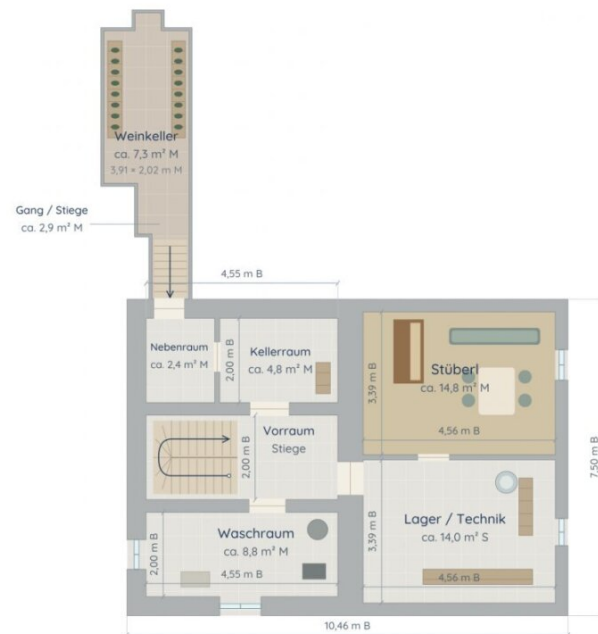
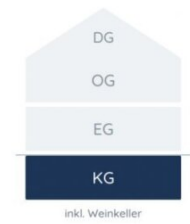












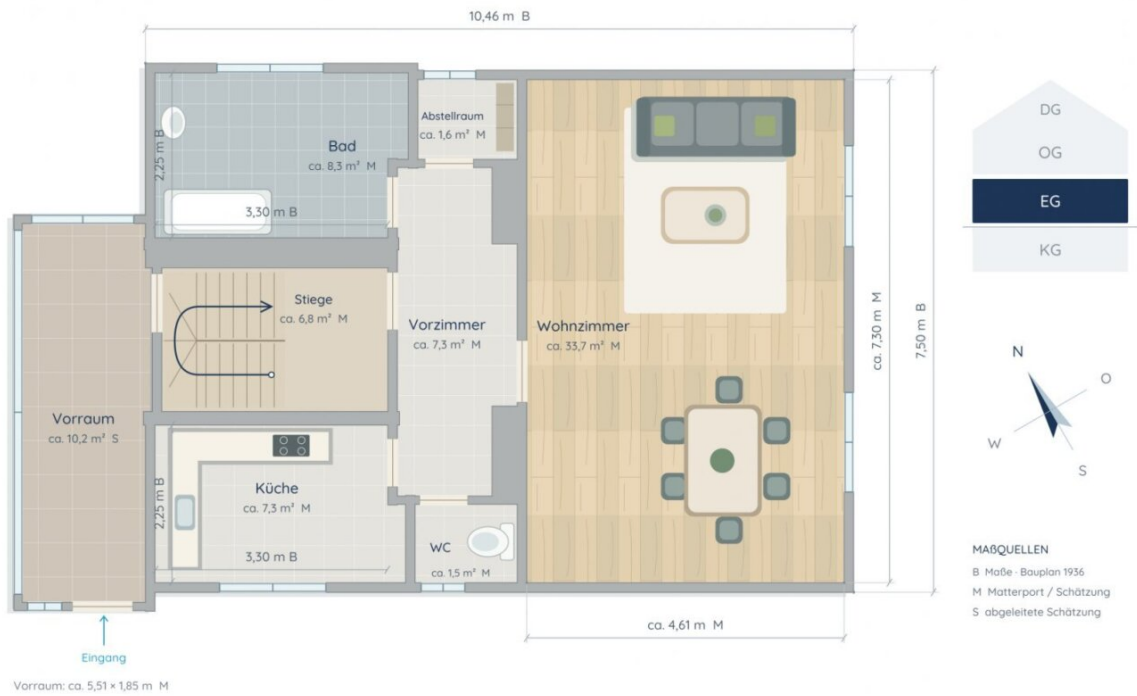
MAßQUELLEN

- B Maße - Bauplan 1936
- M Matterport / Schätzung
- S abgeleitete Schätzung

GRUNDLAGE & MAßANGABEN

Grundriss aus 360°-Aufnahmen und Bildern vor Ort erstellt. Zuordenbare Maßangaben aus dem Bauplan übernommen (B).
 Sonstige Maße und Flächen: Schätzungen nach 360°-Bildern und Matterport (M) bzw. daraus abgeleitet (S).
 Hauskontur und Grundstruktur nach Bauplan; Änderungen nach Scan und Nutzerangaben. B historisch, M/S geschätzt.
 Kein bestätigtes Bestandsaufmaß. Einrichtung illustrativ; Wandstärken, Treppe und Verglasung schematisch.





GRUNDLAGE & MAßANGABEN

Grundriss aus 360°-Aufnahmen und Bildern vor Ort erstellt. Zuordenbare Maßangaben aus dem Bauplan übernommen (B).

Sonstige Maße und Flächen: Schätzungen nach 360°-Bildern und Matterport (M) bzw. daraus abgeleitet (S).

B: historische Innen- bzw. Außenmaße; M: Scan-Schätzwerte. Abweichungen zum heutigen Bestand sind möglich.

Kein bestätigtes Bestandsaufmaß. Möblierung illustrativ; Wandstärken, Treppe und Verglasung schematisch.



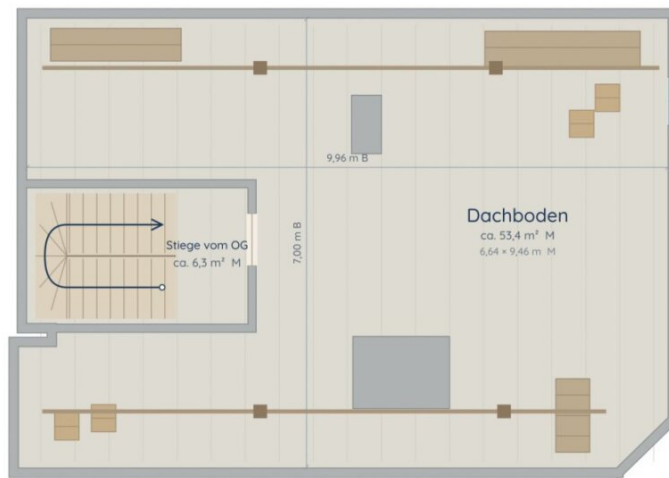
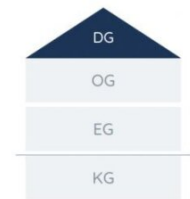
GRUNDLAGE & MAßANGABEN

Grundriss aus 360°-Aufnahmen und Bildern vor Ort erstellt. Zuordenbare Maßangaben aus dem Bauplan übernommen (B).

Sonstige Maße und Flächen: Schätzungen nach 360°-Bildern und Matterport (M) bzw. daraus abgeleitet (S).

B: historische Innen- bzw. Außenmaße; M: Scan-Schätzwerte. Abweichungen zum heutigen Bestand sind möglich.

Kein bestätigtes Bestandsaufmaß. Einrichtung illustrativ; Wandstärken, Treppe und Verglasung schematisch.



MAßQUELLEN

B Maße - Bauplan 1936
 M Matterport / Schätzung
 S abgeleitete Schätzung

GRUNDLAGE & MAßANGABEN

Grundriss aus 360°-Aufnahmen und Bildern vor Ort erstellt. Zuordenbare Maßangaben aus dem Bauplan übernommen (B).
 Sonstige Maße und Flächen: Schätzungen nach 360°-Bildern und Matterport (M) bzw. daraus abgeleitet (S).
 Dachboden ohne bestätigte Wohnnutzung. Dachschrägen und lichte Höhen sind nicht aufgemessen.
 Kein bestätigtes Bestandsaufmaß. Einrichtung illustrativ; Wandstärken, Treppe und Verglasung schematisch.



Objektbeschreibung

NEU: Jetzt inklusive hinterem Grundstück! Ca. 921 m² Grund zum unveränderten Kaufpreis von 599.000 €.

In einer ruhigen Wohnstraße von Großjedlersdorf liegt dieses sanierungsbedürftige Haus mit großem Garten. Modernisieren Sie den Bestand nach Ihren Vorstellungen oder planen Sie einen Neubau.

- **Mehr Garten zum gleichen Preis:** Der hintere Grundstücksteil ist jetzt im Angebot enthalten (Grundstück 446/17 mit ca. 262 m²).
- **Ruhige Wohnlage:** Einfamilienhausumgebung in der Salomongasse, abseits der großen Durchzugsstraßen.
- **Platz für die Familie:** ca. 118 m² Wohnfläche in EG und OG, zuzüglich Stiegenflächen, Keller und Nebenflächen.
- **Raumaufteilung:** Küche und großes Wohnzimmer im Erdgeschoß; Schlafzimmer und Kabinette im Obergeschoß; Bad und WC auf beiden Ebenen.
- **Zusätzlicher Platz:** unausgebauter Dachboden, Garage, Stüberl und Weinkeller.
- **Für Ihre Planung:** Sanierung des Hauses oder Neubau im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen. Die konkrete Umsetzung ist mit Planer und Baubehörde zu klären.
- **Kurze Wege:** Volksschule, Kindergärten und Bushaltestelle in der Nähe.

Zahlen / Daten / Fakten

- Kaufpreis: 599.000 €
- Adresse: Salomongasse 13, 1210 Wien

- Grundstück: ca. 921 m² inklusive hinterem Grundstücksteil
- Wohnfläche: ca. 118 m² (EG ca. 60 m², OG ca. 58 m²)
- Flächenbasis: Summe der ungefähren Raumflächen in den vorliegenden aktuellen Grundrissen inklusive Küche, Bädern, WCs, Vorzimmern und Abstellraum. Ohne die separat ausgewiesenen Stiegenflächen, den angebauten Vorraum, Keller, Garage und unausgebauten Dachboden. Kein bestätigtes Bestandsaufmaß; Abweichungen möglich.
- Zimmer: 6; Baujahr: ca. 1936
- Zustand: sanierungsbedürftig; Heizung: Gas
- Energieausweis: HWB 194,6 kWh/(m²a), Klasse G; EEB 411,9 kWh/(m²a), Klasse G
- Widmung: Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, bis 6,5 m Gebäudehöhe; offene oder gekuppelte Bauweise.
- Neubau: laut Bebauungsbestimmungen ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen je Bauplatz. Grundstücksgrenzen, Baumbestand und konkrete Bebaubarkeit sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Wohnfläche laut vorliegenden aktuellen Grundrissen: ca. 118 m² (EG und OG, gerundet)

- EG: Wohnzimmer ca. 34 m²; Küche ca. 7 m²; Bad ca. 8 m²; Vorzimmer/Flur ca. 7 m²; WC ca. 2 m²; Abstellraum ca. 2 m². Summe EG: ca. 60 m².
- OG: Zimmer ca. 16 m² und ca. 16 m²; Kabinette ca. 8 m² und ca. 7 m²; Vorzimmer/Flur ca. 7 m²; Bad ca. 2 m²; WC ca. 2 m². Summe OG: ca. 58 m².

Ungefähre, auf ganze Quadratmeter gerundete Raumflächen aus den aktuellen Grundrissen (Maßquellen: historische Baupläne, Matterport und daraus abgeleitete Schätzungen). Kein

bestätigtes Bestandsaufmaß; Abweichungen und Rundungsdifferenzen möglich. Nicht eingerechnet: separat ausgewiesene Stiegenflächen (EG ca. 7 m², OG ca. 6 m²), angebauter Vorraum (ca. 10 m²), Keller, Garage und unausgebauter Dachboden. Die Flächenangabe ist kein Nachweis der baurechtlichen Genehmigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <775m

Klinik <2.400m

Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <275m

Universität <525m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <875m

Einkaufszentrum <2.025m

Sonstige

Bank <1.125m

Geldautomat <1.125m

Post <1.500m

Polizei <975m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <2.225m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <1.700m

Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap