Große Möglichkeiten. Ihr Zuhause mit Zukunft – oder Ihr nächstes Immobilienprojekt in Ober St. Veit. | ZELLMANN IMMOBILIEN



AUSSENANSICHT

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

Objektnummer: 26598

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,50 m²
Nutzfläche:	316,10 m²
Gesamtfläche:	316,10 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	79,35 m²
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



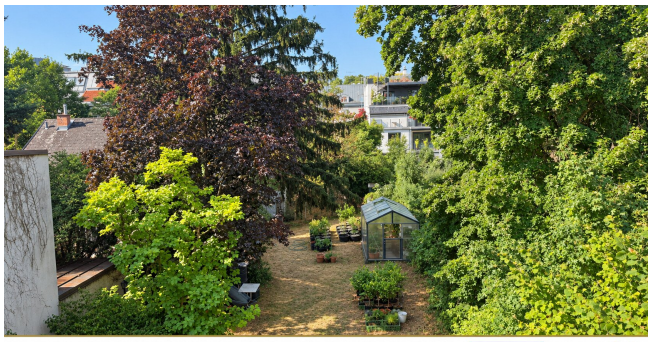
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

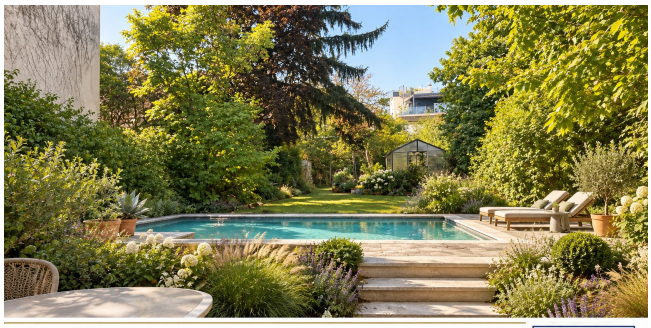


AUSSENANSICHT

Visualisierung – möglicher Zustand nach Sanierung



GARTEN | Bestandsfoto – digital aufgeräumt



GARTEN

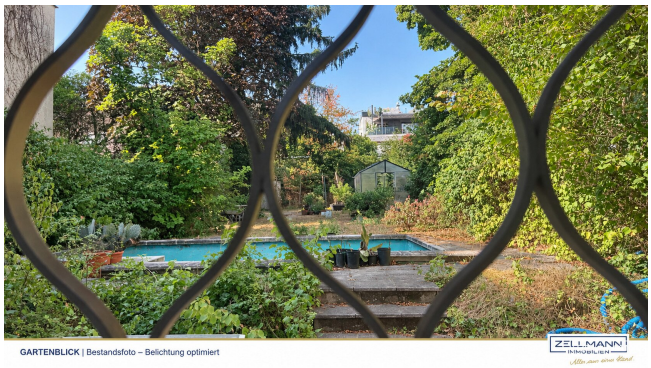
Visualisierung – möglicher Zustand nach Sanierung



ZIMMER | Bestandsfoto – digital aufgeräumt



WOHNBEREICH
Visualisierung – möglicher Zustand nach Sanierung



GARTENBLICK | Bestandsfoto – Belichtung optimiert



KÜCHE | Bestandsfoto – digital aufgeräumt



BAD | Bestandsfoto – digital aufgeräumt

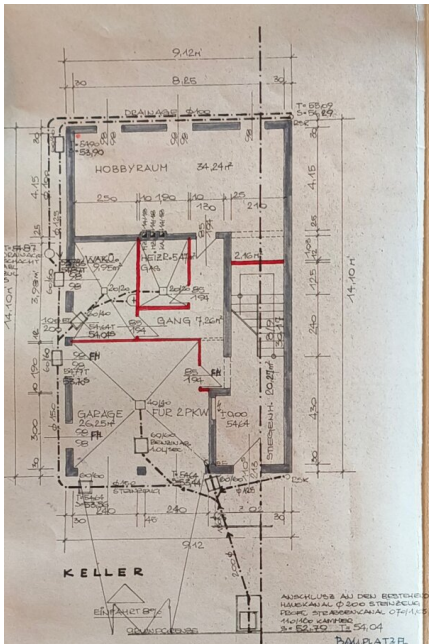


ZIMMER | Bestandsfoto – digital aufgeräumt

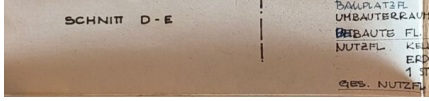


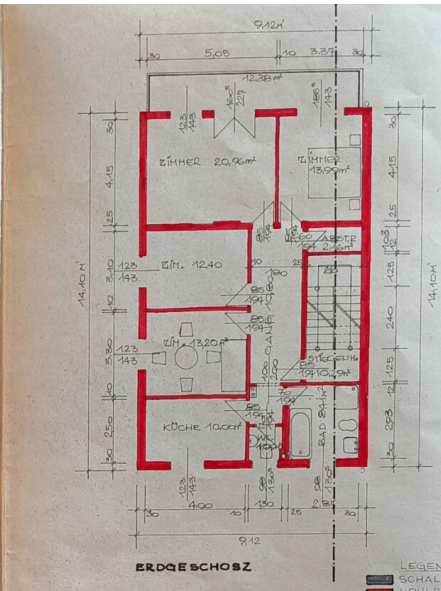
WOHNBEREICH | Bestandsfoto – digital aufgeräumt

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

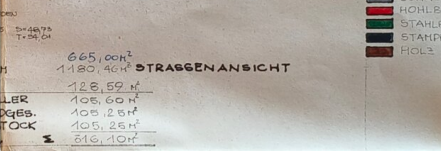


KELLER



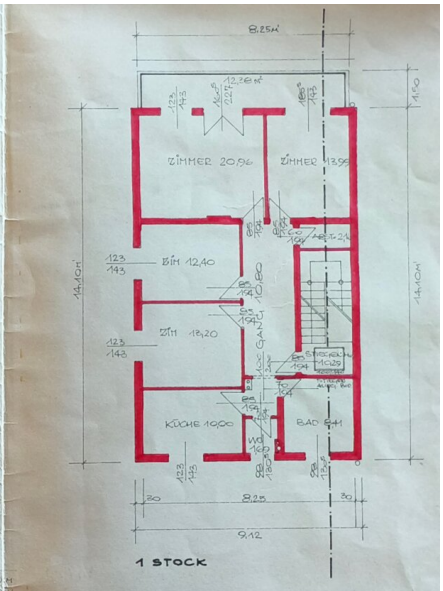


ERDGESCHOSZ



BAUPLATZFL		665,00m²
UMBAUTERRAUM		1180,96m²
BEBAUTE FL.		128,59 m²
NUTZFL	KELLER	105,60 m²
	ERDGES.	105,25m²
	1 STOCK	105,25m²
GES. NUTZFL.	Σ	316,10m²

STRASSENANSICHT



1 STOCK

SÜD ANSICHT

ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eine Adresse. Große Möglichkeiten. Ihr Zuhause mit Zukunft – oder Ihr nächstes Immobilienprojekt in Ober St. Veit.

Mitten im begehrten Ober St. Veit, mit der U-Bahn in Fußnähe: Dieses Zweifamilienhaus verbindet einen eingewachsenen Südgarten, zwei eigenständige Wohnebenen und zusätzliche ausgebaute Räume im ebenerdigen Untergeschoß mit vielseitigen Möglichkeiten für eine neue Nutzung.

Auf **710 m² Grundstücksfläche** eröffnet sich Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe – vom Zuhause für mehrere Generationen über die Verbindung von Wohnen und Beruf bis zur Prüfung eines individuellen Wohnprojekts. Der vorhandene Baukörper und der Garten bilden dafür eine besondere Ausgangsbasis.

Das Haus wird im bestehenden Zustand angeboten und erfordert eine **umfassende Kernsanierung**. Dabei können Raumaufteilung, Ausstattung und Haustechnik auf die künftige Nutzung abgestimmt werden.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** begehrte Wohnlage mitten in Ober St. Veit, 1130 Wien
- **Öffentliche Anbindung:** U4-Station Ober St. Veit zu Fuß erreichbar
- **Grundstück:** 710 m², davon 10 m² als Straßenverkehrsfläche geführt
- **Bestand:** Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnebenen und zusätzlichem Untergeschoß
- **Geschossflächen:** Erd- und Obergeschoß jeweils 105,25 m² Nutzfläche
- **Ebenerdiges Untergeschoß:** 105,60 m² Nutzfläche einschließlich Garage; außerhalb des Erdreichs gelegen, mit zwei ausgebauten Räumen sowie einem Bad inklusive WC; nicht als Wohnfläche angesetzt

- **Freiflächen:** eingewachsener Südgarten, Pool und gartenseitige Balkone

- **Zustand:** umfassender Sanierungsbedarf

- **Nutzungsperspektiven:** Familienwohnen, Mehrgenerationenwohnen sowie Wohnen und Arbeiten; Projektentwicklung vorbehaltlich Prüfung

ZUSAMMENLEBEN MIT EIGENEM FREIRAUM

Die beiden bestehenden Wohnungen auf getrennten Ebenen schaffen eine gute Grundlage für **Mehrgenerationenwohnen mit eigenständigen Rückzugsbereichen**. Eltern, erwachsene Kinder oder Angehörige können unter einem Dach leben und ihren Alltag dennoch unabhängig gestalten.

Die gartenseitigen Balkone stellen den Bezug ins Grün her. Im Zuge der Sanierung lässt sich prüfen, wie die Räume neu gegliedert und auf den persönlichen Platzbedarf abgestimmt werden können. So kann aus der bestehenden Struktur ein großzügiges Familienzuhause mit klar getrennten Wohnbereichen entstehen.

WOHNEN & ARBEITEN – KURZE WEGE, KLARE BEREICHE

Ein privater Wohnbereich auf einer Ebene, beruflich genutzte Räume auf einer anderen: Die Hausstruktur bietet einen Ansatz für **Wohnen mit Büro, Atelier oder Beratungsräumen**. Auch die Verbindung mit einer Ordination oder Praxis kann als Nutzungsvariante untersucht werden.

Eine Ordinations- oder Praxisnutzung ist nicht als bewilligt bestätigt. Ihre Zulässigkeit sowie die Anforderungen an Zugang, Barrierefreiheit und Stellplätze sind vorab zu klären.

ZUSÄTZLICHER RAUM AUF EBENERDIGER EBENE

Das als Kellergeschoß bezeichnete **Untergeschoß liegt tatsächlich ebenerdig und außerhalb des Erdreichs**. Neben der Garage befinden sich hier **zwei ausgebaute Räume sowie ein Bad inklusive WC**.

Diese zusätzliche Ebene ergänzt die beiden darüberliegenden Wohnungen um weitere Räumlichkeiten, die in die künftige Nutzungsplanung einbezogen werden können. Die ausgebauten Bereiche werden nicht als gesicherte Wohnfläche ausgewiesen; ihre baurechtlich zulässige Nutzung ist noch abzuklären.

EINE INTERESSANTE PERSPEKTIVE FÜR BAUTRÄGER UND ENTWICKLER

Die Verbindung aus **begehrter Wohnlage, großzügigem Grundstück und bestehendem Baukörper** bietet Anlass, die Entwicklung eines individuellen Wohnprojekts näher zu untersuchen. Für Bauträger und Projektentwickler steht dabei die Frage im Mittelpunkt, wie sich der Bestand durch Sanierung und eine mögliche Neuaufteilung zeitgemäß nutzen lässt.

Eine Entwicklung zu **Eigentumswohnungen in Ober St. Veit** kann als mögliche Perspektive geprüft werden. Der zulässige Umfang einer Neuaufteilung oder eines Ausbaus ist baurechtlich, technisch und wirtschaftlich abzuklären. Eine bestimmte Anzahl an Wohnungen oder zusätzliche Wohnfläche wird nicht zugesichert. Für einen späteren Einzelverkauf wäre Wohnungseigentum zu begründen.

DEN BESTAND ERHALTEN. SEINE MÖGLICHKEITEN ERKENNEN.

Der **Erhalt des vorhandenen Baukörpers** verdient bei der weiteren Planung besondere Aufmerksamkeit. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die bestehende Gebäudehöhe und das vorhandene Volumen bei einer Sanierung Vorteile gegenüber einem vollständigen Abbruch mit Neubau bieten.

Ob und in welchem Umfang diese Möglichkeiten genutzt werden können, ist anhand des genehmigten Bestands und der geltenden Bebauungsbestimmungen zu prüfen. **Ein konkreter Höhen- oder Flächenvorteil gegenüber einem Neubau ist derzeit nicht bestätigt.**

SANIERUNG ALS GRUNDLAGE FÜR NEUE WOHNQUALITÄT

In die Sanierungsplanung sind die **Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die energetische Verbesserung der Gebäudehülle** einzubeziehen. Art, Zustand und weitere Nutzbarkeit der bestehenden Haustechnik sind fachlich zu prüfen.

In einzelnen Bereichen bestehen dunkle Wandverfärbungen. Ein möglicher Feuchte- beziehungsweise Schimmelbefall und dessen Ursachen sind vor Ort abzuklären. Die erforderlichen Maßnahmen gehören in die technische Planung und die Kostenkalkulation.

EIN SÜDGARTEN MIT GEWACHSENEM CHARAKTER

Bäume, Sträucher und die Tiefe des Grundstücks prägen den **eingewachsenen Garten mit südlicher Ausrichtung**. Hier lassen sich gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, Spielmöglichkeiten und ruhigere Gartenplätze miteinander verbinden. Eine neue Gartengestaltung kann das künftige Wohnkonzept ergänzen.

Pool und Balkone erweitern die Außenbereiche. Der technische Zustand des Schwimmbeckens ist zu prüfen.

Bei der Grundstücksplanung sind ältere Verpflichtungen zur Höhenherstellung und Grundabtretung zu berücksichtigen; ihr Erfüllungsstand ist noch zu klären.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein aktueller Energieausweis liegt derzeit nicht vor. Die Energiekennzahlen sind noch zu ergänzen. Die gesetzlichen Informations-, Vorlage- und Aushändigungspflichten nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 bleiben unberührt.

MITTEN IN OBER ST. VEIT – BEGEHRTE LAGE MIT U-BAHN IN FUSSNÄHE

Der Charme Ober St. Veits und die U-Bahn zu Fuß erreichbar: Die Lage verbindet das gewachsene Ortsbild eines beliebten Hietzinger Grätzls mit einer komfortablen öffentlichen Anbindung. Die **U4-Station Ober St. Veit liegt in Fußnähe** und bietet eine direkte Verbindung Richtung Wiener Innenstadt.

Der historische Ortskern mit seinen lokalen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten prägt das Umfeld. Nahversorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die Wohnqualität und machen den Standort für unterschiedliche Lebensphasen interessant.

Für Familien sind die **Volksschule Ober St. Veit und Kinderbetreuungsangebote im Stadtteil** relevante Bestandteile der Infrastruktur. Auch für die Verbindung von Wohnen und Beruf bietet das gewachsene Umfeld mit seiner öffentlichen Erreichbarkeit gute Anknüpfungspunkte.

Der nahe **Streckerpark** bietet Spielmöglichkeiten, ältere Bäume und Aufenthaltsbereiche im Grünen. Für ausgedehntere Spaziergänge und Naturerlebnisse ergänzt der Lainzer Tiergarten das Freizeitangebot im weiteren Umfeld. Neben dem eigenen Garten stehen damit auch öffentliche Grünräume für Erholung und Bewegung zur Verfügung.

UNSER RESÜMEE

Begehrtes Ober St. Veit, U-Bahn in Fußnähe und Raum für neue Ideen. Diese Liegenschaft bietet Familien eine Grundlage für ein individuell gestaltetes Zuhause und Bauträgern die Möglichkeit, ein Wohnprojekt in attraktiver Lage zu prüfen.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und

Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap