Einfamilienhaus mit 862 m² Grundstück in Wien-Essling



Objektnummer: 409

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Garten:	662,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 259,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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





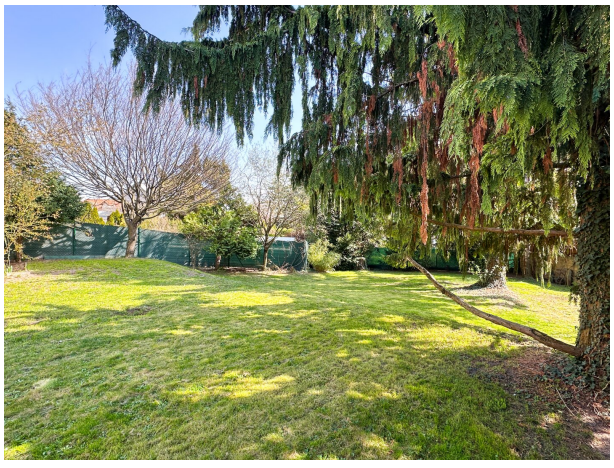
















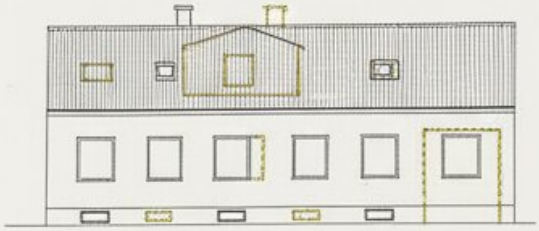




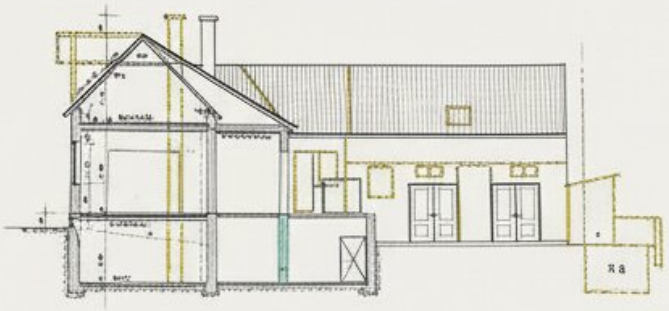




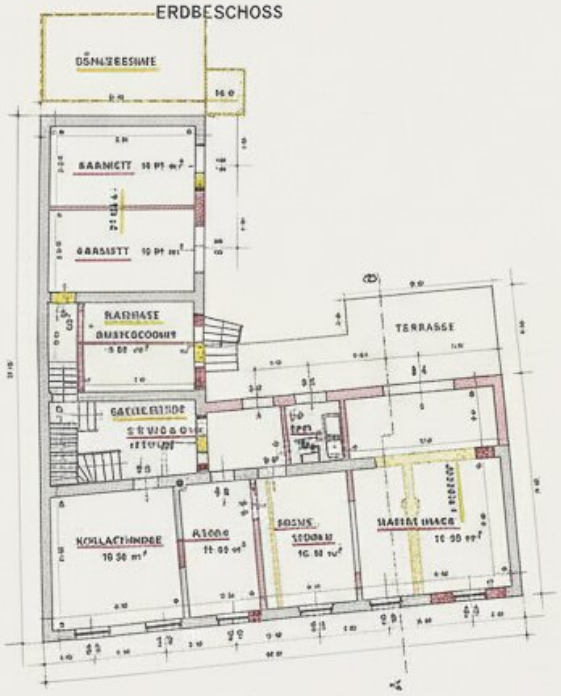
STRASSENANSICHT



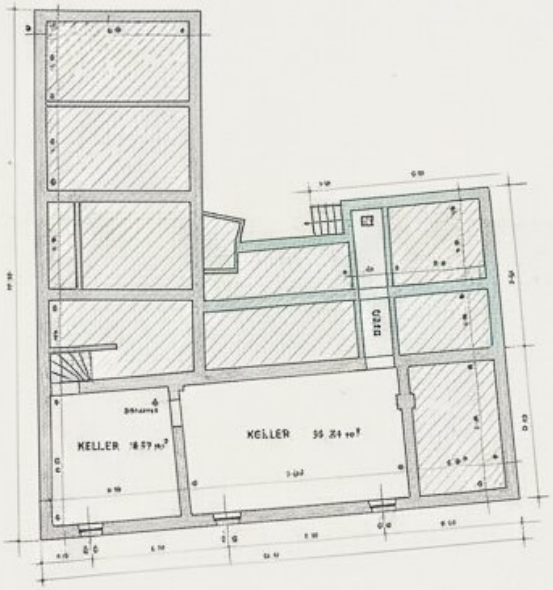
SCHNITT A-B u SEITENANSICHT



ERDGESCHOSS



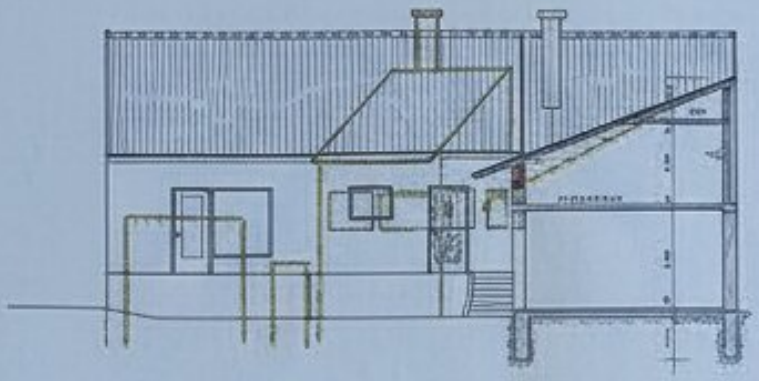
KELLER u FUNDAMENTE



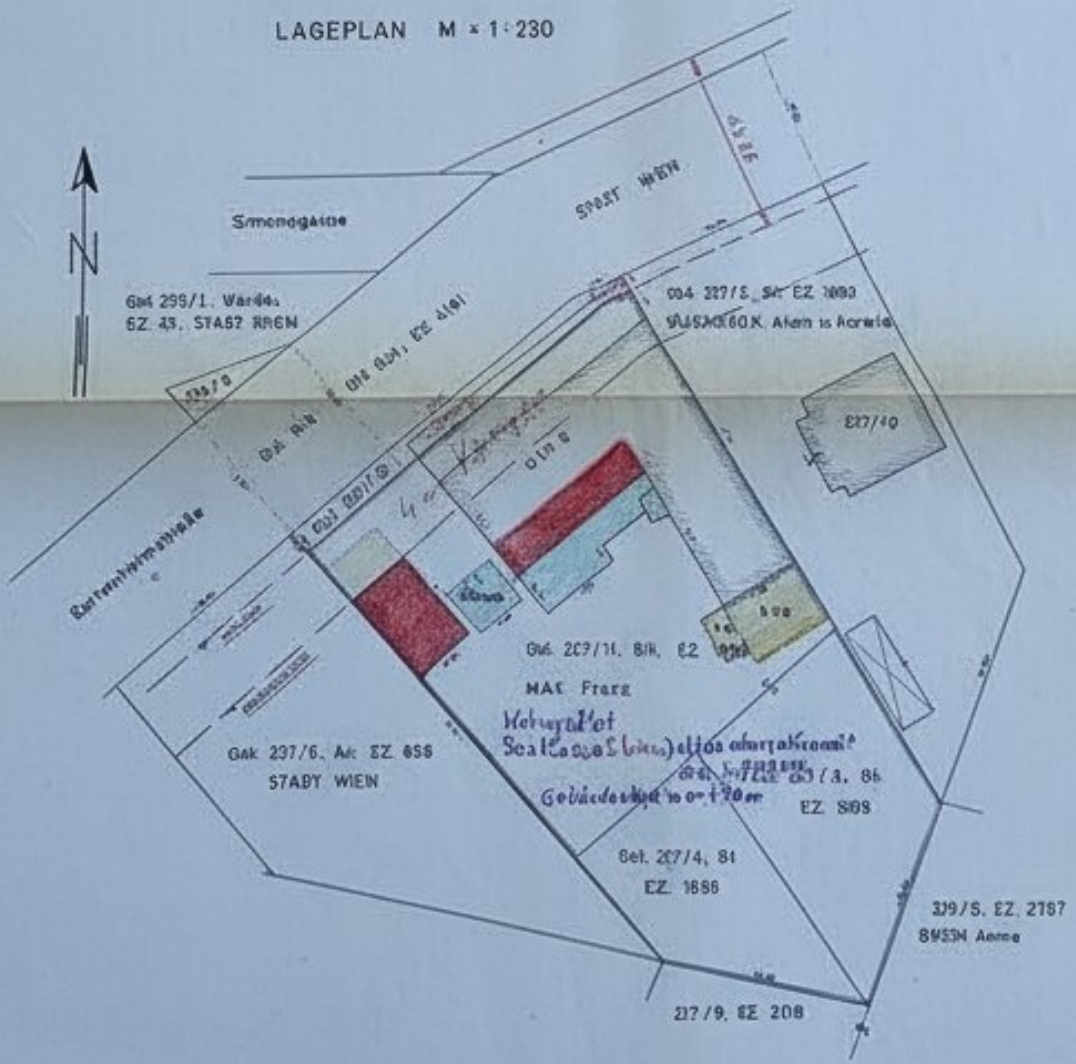
GRUNDEIGENTÜMER u BAUMERR:

BODENFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES LAUT GRENZ-PLAN NR.	x	665 m²
DAVON BEBAUT (SAMT GRAASE u. TERRASSE)	+	268 m²
VERBLEIBT		544 m²

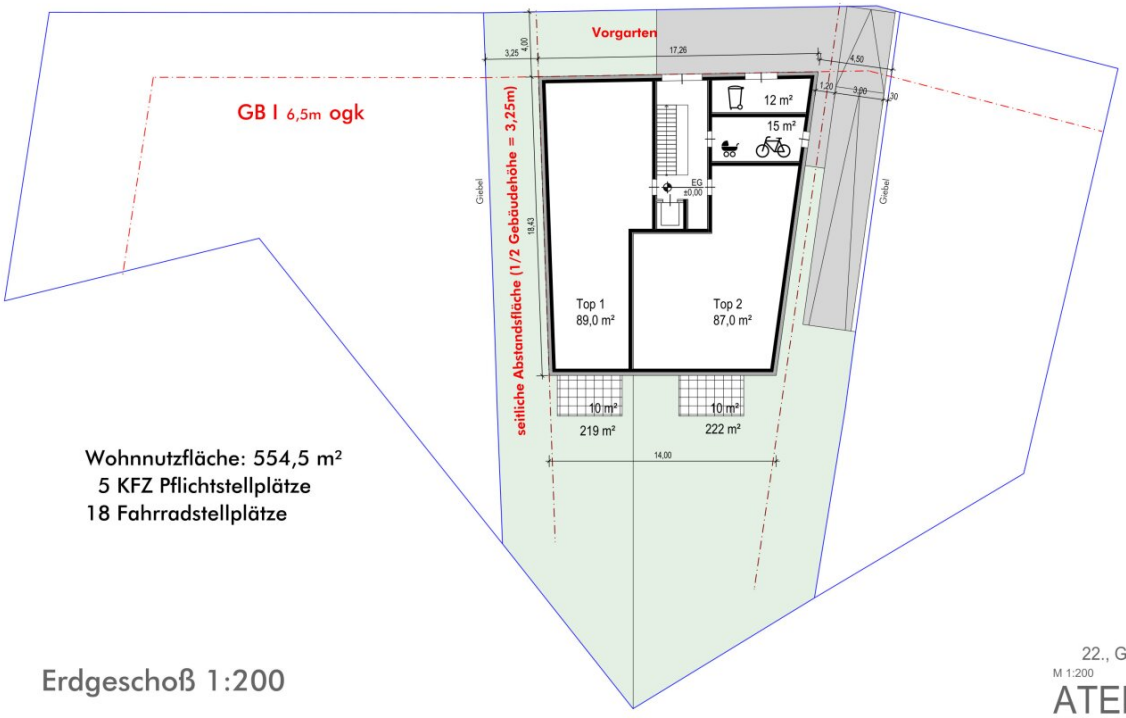
HOFANSICHT



LAGEPLAN M = 1:230



Grundfläche: 870 m²
zulässig Bebaute Fläche = 1/3 Grundfläche = 290 m²



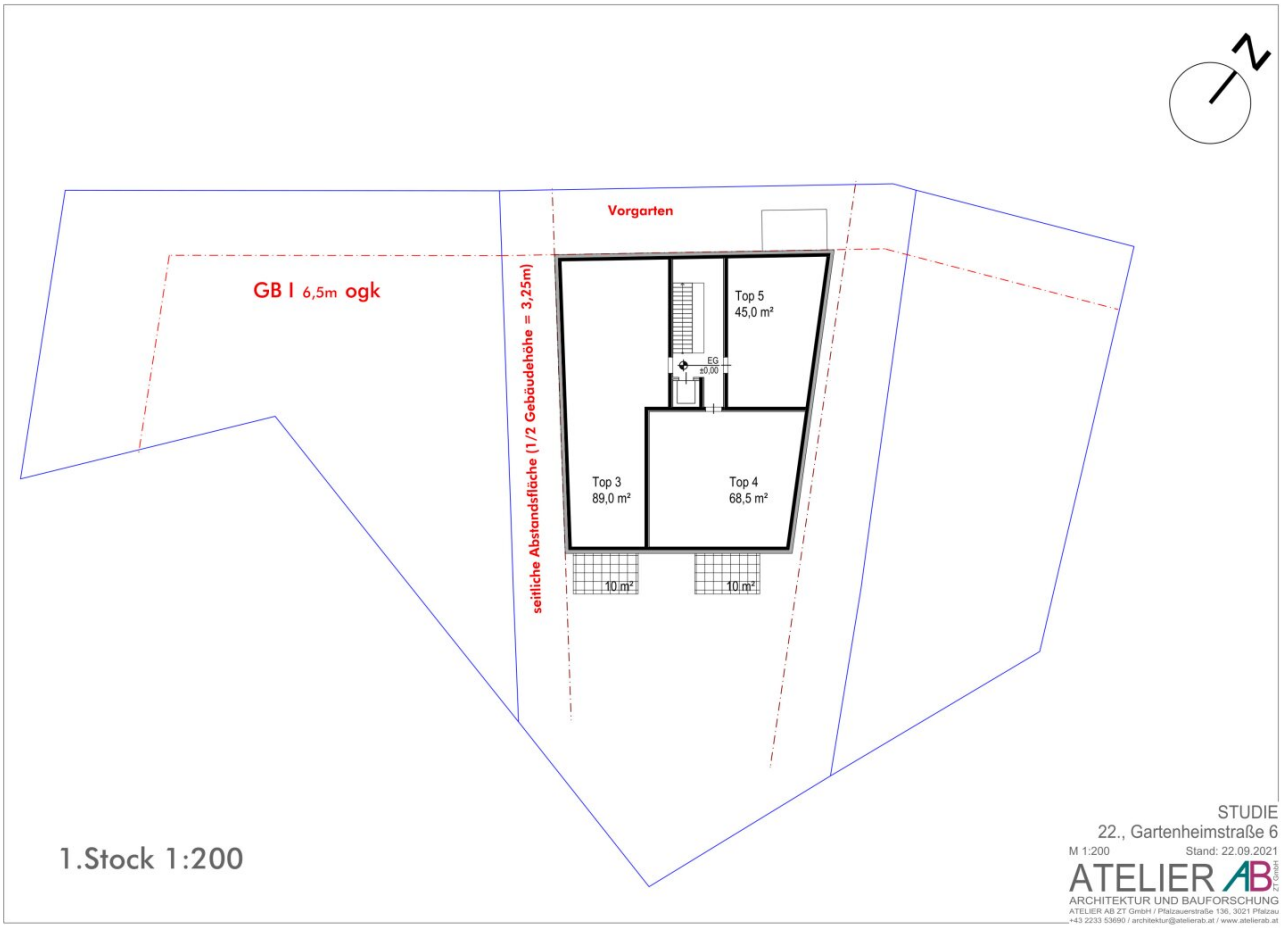
Wohnnutzfläche: 554,5 m²
5 KFZ Pflichtstellplätze
18 Fahrradstellplätze

Erdgeschoß 1:200

STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021

ATELIER AB ZT GmbH
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Pfalzauerstraße 136, 3021 Pfalzau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at

Druckdatum: 22.09.2021

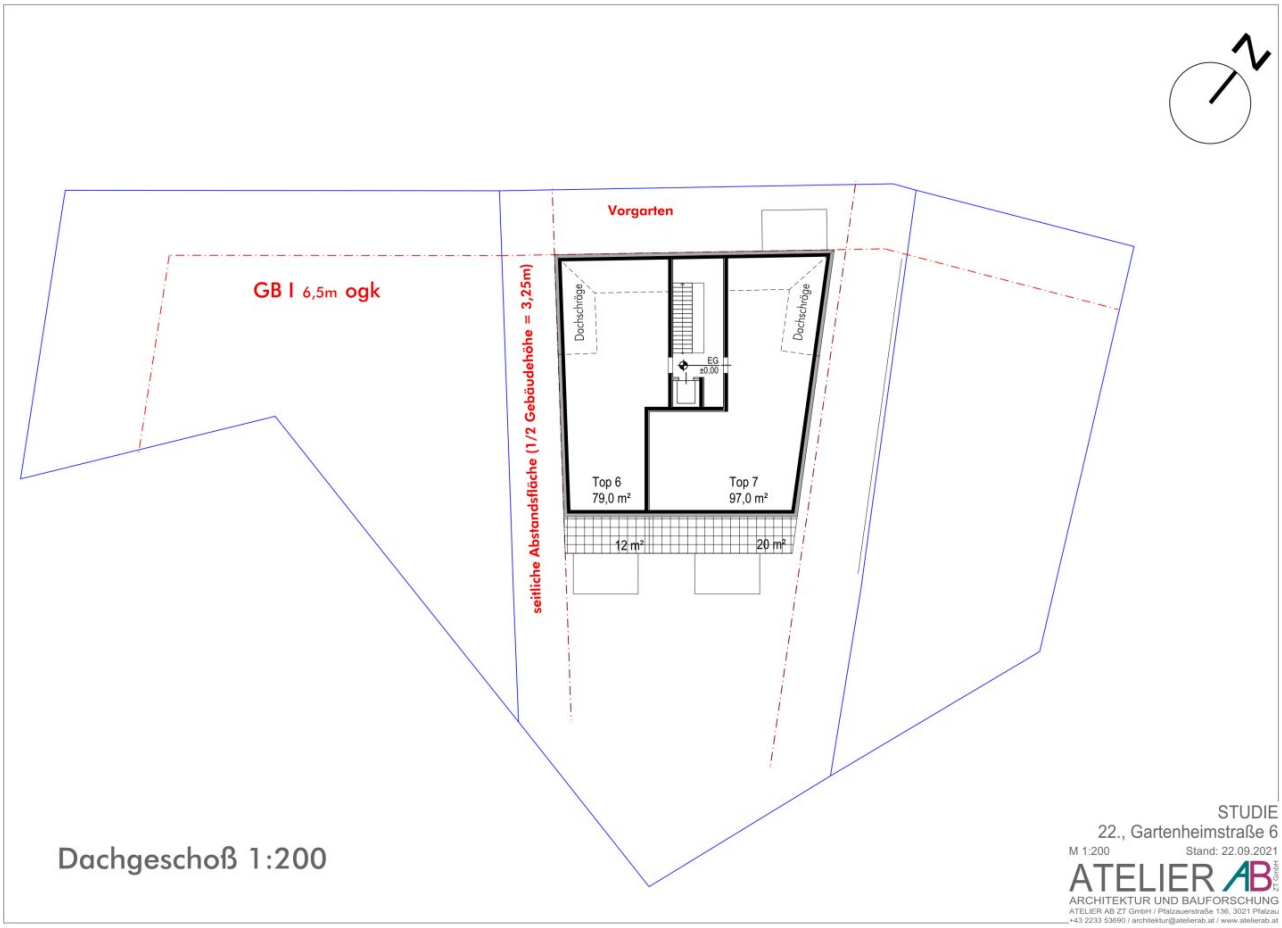


1.Stock 1:200

STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021

ATELIER AB ZT GmbH
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Pfalzauerstraße 136, 3021 Pfalzau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at

Druckdatum: 22.09.2021

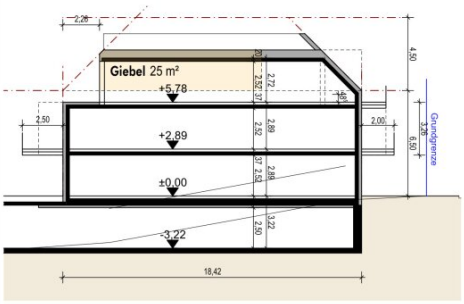


Dachgeschoß 1:200

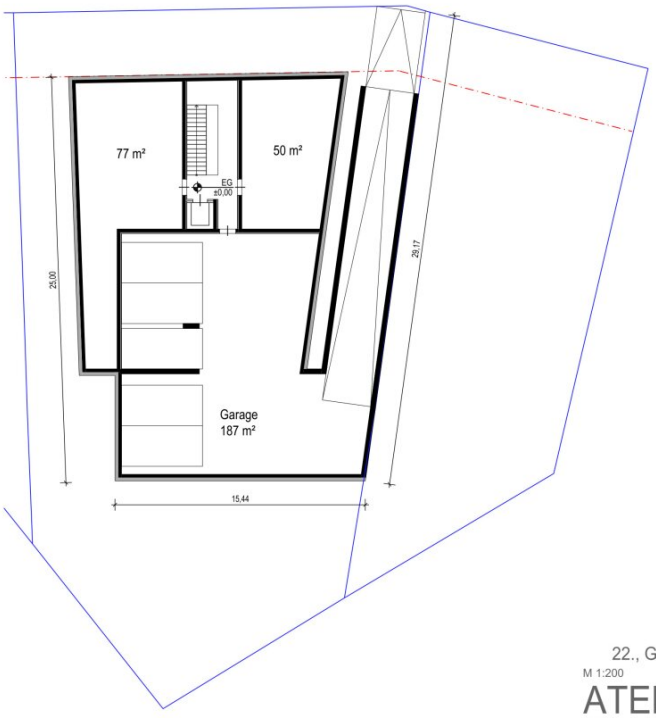
STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021

ATELIER AB ZT GmbH
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Pfalzauerstraße 136, 3021 Pfalzau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at

Druckdatum: 22.09.2021



Schnitt 1:200



1.Stock 1:200

STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021

ATELIER AB ZT GmbH
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Pfalzauerstraße 136, 3021 Pfalzau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at

Druckdatum: 22.09.2021

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit 862 m² Grundstück in Wien-Essling – Wohnen, Gestalten und Zukunftspotenzial nutzen!

Viel Platz für Ihre Wohnideen – Haus mit großem Garten in ruhiger Grünlage

In einer angenehmen, ruhigen Wohngegend von Wien-Essling erwartet Sie eine Immobilie mit außergewöhnlich viel Platz und vielseitigen Möglichkeiten: e**in großzügiges Einfamilienhaus mit rund 150 m² Wohnfläche auf einem 862 m² großen Grundstück.**

Das Haus bietet eine solide Ausgangsbasis für alle, die sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause mit viel Platz, Garten und Privatsphäre erfüllen möchten. Die großzügigen Wohnräume, die rund **30 m² große Terrasse** und der weitläufige Garten schaffen beste Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Das Besondere: Hier erwerben Sie nicht nur ein großes Grundstück, sondern auch ein bestehendes Wohnhaus, das Sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren und neu gestalten können.

Ein Haus mit Platz und Möglichkeiten

Das ursprünglich um 1933 errichtete und 1971 umgebaute Einfamilienhaus verfügt über rund **150 m² Wohnfläche**. Laut Unterlagen erfolgte die letzte **Sanierung im Jahr 2001.**

Die großzügigen, hellen Wohnbereiche bieten viel Platz für gemeinsames Wohnen, Entspannen und individuelle Einrichtungsideen. Große Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht und schöne Ausblicke ins Grüne.

Das Haus befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine interessante Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Wer ein bestehendes Haus lieber nach eigenen Vorstellungen gestaltet, statt einen Neubau von Grund auf zu planen, findet hier eine attraktive Möglichkeit.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der rund **160 m² große Rohdachboden,** der bei Vorliegen der baulichen und rechtlichen Voraussetzungen weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Auch eine Garage und ein Keller sind bereits vorhanden.

Ein Garten, der begeistert

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten mit rund 662 m² Fläche.

Ob gemütliche Nachmittage auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern, Gartenfeste mit Freunden oder einfach entspannte Stunden im Grünen – hier steht Ihnen außergewöhnlich viel Freiraum zur Verfügung.

Die rund 30 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch, eine Lounge oder einen gemütlichen Sitzbereich.

Gerade die Kombination aus großzügigem Haus, weitläufigem Garten und ruhiger Wohnlage macht diese Liegenschaft besonders interessant für Familien und Menschen, die sich mehr Platz und Lebensqualität wünschen.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 862 m² Grundstücksfläche
- Ca. 150 m² Wohnfläche im bestehenden Einfamilienhaus
- Ca. 662 m² Gartenfläche
- Ca. 30 m² großzügige Terrasse
- Helle, geräumige Wohnbereiche
- Ca. 160 m² Rohdachboden mit möglichem Ausbaupotenzial
- Garage und Keller vorhanden
- Voll erschlossenes Grundstück
- Ruhige, grüne Wohnlage in Wien-Essling
- Viel Gestaltungsspielraum durch umfassende Sanierung
- Interessante zusätzliche Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Auch für die Zukunft bestens aufgestellt

Neben der Möglichkeit, das bestehende Wohnhaus zu modernisieren, bietet die Liegenschaft eine weitere interessante Perspektive.

Eine bereits vorhandene architektonische Bebauungsstudie aus dem Jahr 2021 zeigt eine mögliche Neubebauung mit bis zu rund 554 m² Wohnnutzfläche.

Damit ist diese Immobilie nicht nur für Eigennutzer interessant, sondern auch für Käufer, die langfristig denken, sowie für Bauträger und Projektentwickler.

Die tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten sind anhand der aktuellen baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Die Studie stellt keine behördliche Genehmigung dar.

Ruhig wohnen in Wien-Essling

Die Gartenheimstraße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und angenehmer Nachbarschaft.

Hier genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre und profitieren gleichzeitig von einer guten Infrastruktur.

Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung.

Eine Lage, die besonders für Familien attraktiv ist und das Wohnen im Grünen mit den Vorteilen der Stadt verbindet.

Eine Immobilie mit echtem Potenzial

Ein großzügiges Einfamilienhaus, ein wunderschöner Garten und 862 m² Grundstück – eine Kombination, die viel Raum für persönliche Wohnideen bietet.

Ob Sie das bestehende Haus umfassend modernisieren und daraus Ihr persönliches Traumhaus machen oder die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nutzen möchten: Diese Liegenschaft eröffnet Ihnen verschiedene Perspektiven.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom Platzangebot und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Kaufpreis: € 695.000,–

Kontakt und Besichtigung

Matthias Szilagyi

Telefon: 0699 15116499

E-Mail: matthias.szilagyi@realestate.co.at

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen die Immobilie gerne persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap