Sanierungsbedürftige Souterrainfläche mit Ordinationswidmung - großzügiger 594 m² Privatgarten mit Pool im 19. Bezirk - Möglichkeit zur Umwidmung



Objektnummer: 5211

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Billrothstraße
Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	297,01 m²
Zimmer:	5
WC:	4
Garten:	594,01 m²
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	619,85 €
USt.:	146,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


EDIMAX
ASTOR
neutor real




neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


TAMA
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

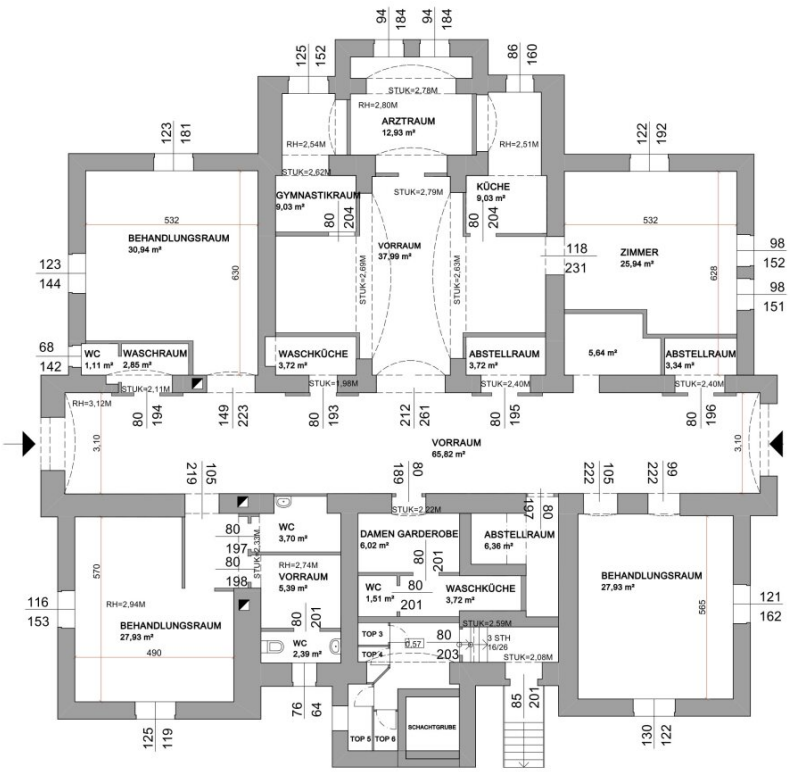

neutor real

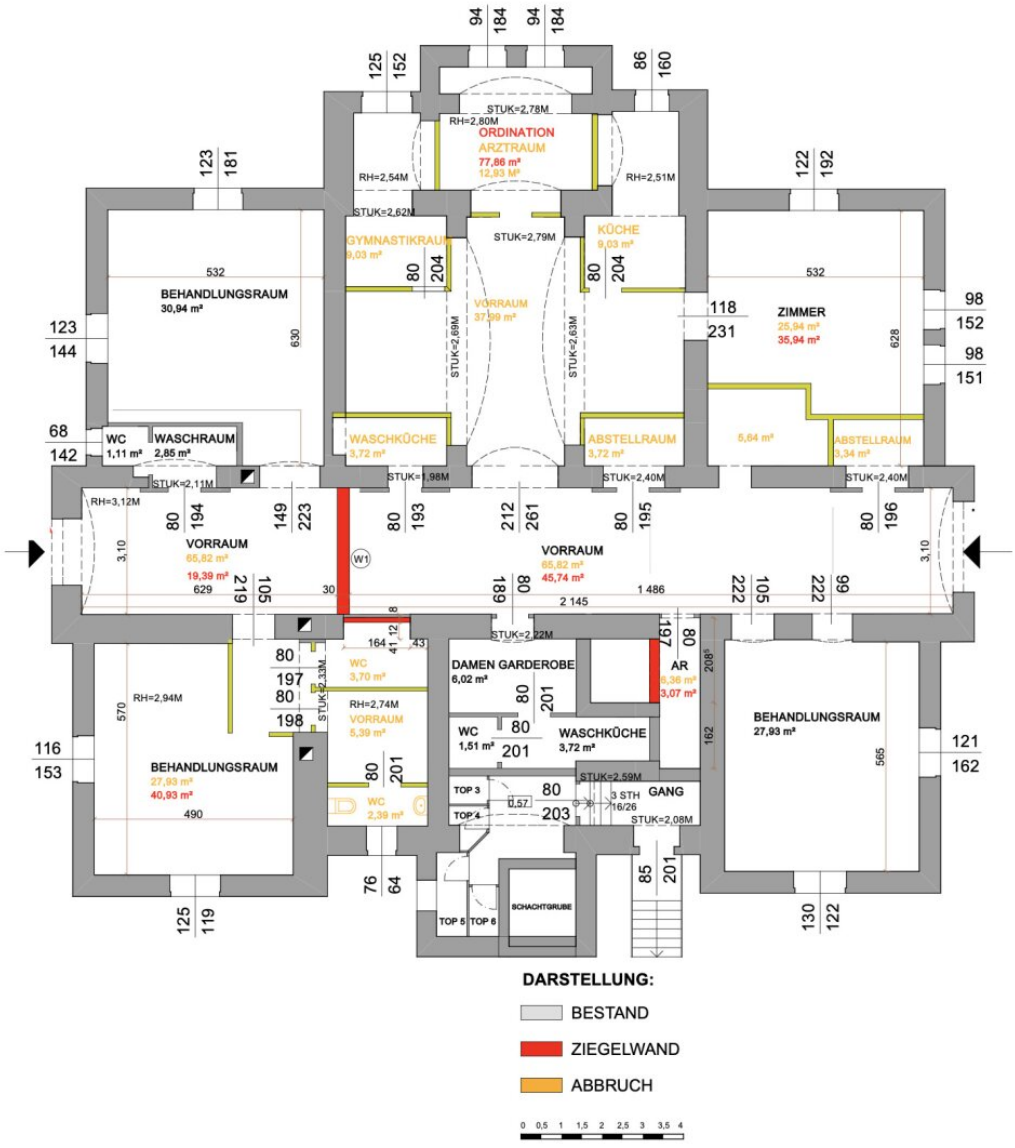

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


ARZTRAUM
12,93 m²
GYMNASTIKRAUM
9,03 m²
KÜCHE
9,03 m²
BEHANDLUNGSRAUM
30,94 m²
VORRAUM
37,99 m²
ZIMMER
25,94 m²
WC
1,11 m²
WASCHRAUM
2,85 m²
WASCHKÜCHE
3,72 m²
ABSTELLRAUM
3,72 m²
5,64 m²
ABSTELLRAUM
3,34 m²
VORRAUM
65,82 m²
WC
3,70 m²
DAMEN GARDEROBE
6,02 m²
ABSTELLRAUM
6,36 m²
VORRAUM
5,39 m²
WC
1,51 m²
WASCHKÜCHE
3,72 m²
BEHANDLUNGSRAUM
27,93 m²
BEHANDLUNGSRAUM
27,93 m²
WC
2,39 m²
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6
SCHACHTGRUBE
3 STH
16/26



DARSTELLUNG:

- BESTAND
- ZIEGELWAND
- ABBRUCH

0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4

TOPO-GRAFIE:	ALT	NEU
VR	65,82	45,74
ZIMMER	25,94	35,94
AR	5,64	
AR	3,34	
ORDINATION	12,93	77,86
AR	3,72	
WK	3,72	
GYM	9,03	
KÜ	9,03	
D GARD	6,02	6,02
WC	1,51	1,51
WK	3,72	3,72
AR	6,36	3,07
BEHANDLR3	27,93	27,93

GESAMT: 201,79 M²

VR	27,93	19,39
BEHANDLR1	3,7	40,93
WC	5	
VR	39	
WC	2,39	
BEHANDLR2	30,94	30,94
WR	2,85	2,85
WC	1,11	1,11

GESAMT: 197,01 M² 95,22 M²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine großzügige 5-Zimmer-Souterrainfläche mit Ordinationswidmung, welche mit geringem Aufwand zu einer Gartenwohnung umgebaut werden kann. Die Fläche umfasst ca. 297 m² Wohnfläche und verfügt über einen beeindruckenden Garten mit einer Fläche von ca. 594 m², der durch einen Pool ergänzt wird. Die Immobilie bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eröffnet Ihnen die Chance, Ihre individuellen Wohnträume ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

Eckdaten:

WNFL: ca. 297,01 m²

Stockwerk: Souterrain

Zimmer: 5

Garten: ja, ca. 594,01 m²

Pool: ja, ca. 40,50 m² zzgl. zur Gartenfläche

Keller: ja, ca. 2,05 m²

WC: ja

Lift: ja

Heizung: Gasetagenheizung

Beschreibung:

Diese sanierungsbedürftige Souterrainfläche mit Ordinationswidmung und einem direkt angrenzenden Privatgarten samt Pool und Salettl lädt Projektentwickler und Privatkunden mit Sanierungserfahrung zur Verwirklichung einer idyllischen Ruheoase im 19. Bezirk ein. Die Fläche würde sich für folgende Entwicklung anbieten:

- Geringfügige Abgrabungs- oder Geländeveränderungsarbeiten zum angrenzenden Garten hin ermöglichen einen späteren Parapetabbruch. Durch die dadurch vergrößerte Belichtungsfläche kann eine Umwidmung auf Wohnen geschaffen werden,

dies unter Voraussetzung der Zustimmung der Miteigentümer im Haus.

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung befindet sich im Souterrain und bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Gestaltungsspielraum und individuellem Entwicklungspotenzial sind. Die besondere Kombination aus großzügigem Raumangebot, ruhiger Lage und einem außergewöhnlichen Außenbereich verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter. Die Wohnung besteht derzeit aus zwei baulich voneinander getrennten Bereichen, die bei Bedarf zusammengelegt werden können. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die vorhandenen Räumlichkeiten miteinander zu verbinden und ein großzügiges, zusammenhängendes Wohnkonzept zu schaffen. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsideen. Der erste Bereich umfasst einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen einladenden Eingangsbereich ermöglicht. Darüber hinaus stehen ein Zimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer zur Verfügung, das sich ideal als zentraler Aufenthaltsbereich gestalten lässt. Ein weiterer Garderobenbereich eignet sich hervorragend zur Einrichtung eines begehbaren Kleiderschranks oder zur Nutzung als praktischer Abstellraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC, eine Waschküche, einen zusätzlichen Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafraum, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der zweite Bereich verfügt über einen eigenen Vorraum, zwei weitere Zimmer und zwei separate WCs. Auch diese Räumlichkeiten bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und können im Zuge einer Sanierung optimal in ein neues Gesamtkonzept integriert werden. Durch die mögliche Zusammenlegung beider Bereiche entsteht eine vielseitig nutzbare Wohnung, deren Raumaufteilung individuell geplant und an die persönlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige private Garten mit Pool. Dieser attraktive Außenbereich bietet viel Potenzial, um eine persönliche Wohlfühloase inmitten des städtischen Umfelds zu schaffen. Hier lassen sich entspannte Stunden im Grünen verbringen, sonnige Sommertage genießen und gemütliche Momente mit Familie und Freunden erleben. Der Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es durch eine ansprechende Bepflanzung, gemütliche Sitzbereiche oder eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der Pool unterstreicht den besonderen Charakter des Außenbereichs und sorgt an warmen Tagen für eine willkommene Erfrischung. In Verbindung mit dem großzügigen Garten lässt sich ein privater Rückzugsort schaffen, der Erholung und Freizeit direkt vor der eigenen Haustür ermöglicht. Gerade die Kombination aus individuell gestaltbarem Innenraum und privatem Außenbereich macht diese Immobilie besonders reizvoll. Die ruhige Innenhoflage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld abseits des unmittelbaren Straßengeschehens. Zusammen mit dem großzügigen Raumangebot und dem privaten Garten mit Pool bietet die Immobilie eine interessante Verbindung aus urbanem Wohnen und einem persönlichen Rückzugsbereich im Grünen. Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial eines sanierungsbedürftigen Altbaus erkennen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die Möglichkeit, die beiden Bereiche zusammenzulegen, die vielseitige

Raumaufteilung und der großzügige private Garten mit Pool eröffnen zahlreiche Perspektiven für ein individuelles Wohnkonzept mit besonderem Charakter.

Kosten:

KP: € 1.090.000, -

BK: 1.205,39 € inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, im Herzen von Döbling. Ob für einen entspannten Nachmittag, einen gemütlichen Sonntagsausflug oder sportliche Aktivitäten. Diese Adresse bietet zahlreiche Möglichkeiten. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Die Buslinien 10A und 39A sowie die Straßenbahnlinie 38 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die S-Bahn-Station Oberdöbling befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Auch im Bildungsbereich überzeugt die Lage durch ein attraktives Angebot. Das Gymnasium GRG 19 sowie die Mittelschule Pyrkergasse sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Krottenbachstraße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, darunter Geschäfte, Banken, Cafés, Restaurants, Arztpraxen und eine Apotheke.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap