Altbau-Charme für Kenner | Renovierungsbedürftig | Ausbaupotenzial!



Objektnummer: 1760

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	331,00 m²
Garten:	460,00 m²
Keller:	152,00 m²
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

Provisionsangabe:

82.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222
H +43 699 1414 6868
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















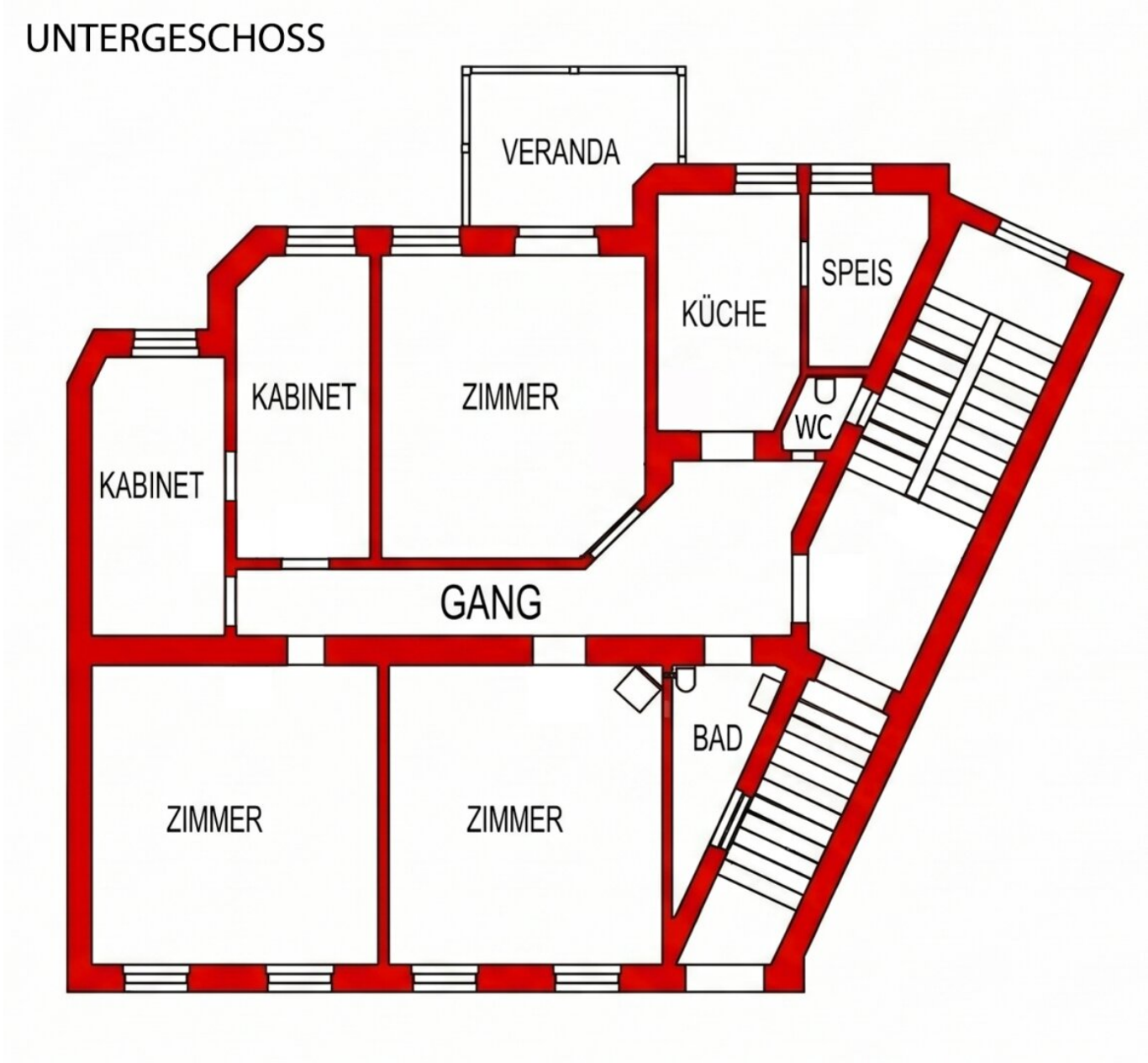




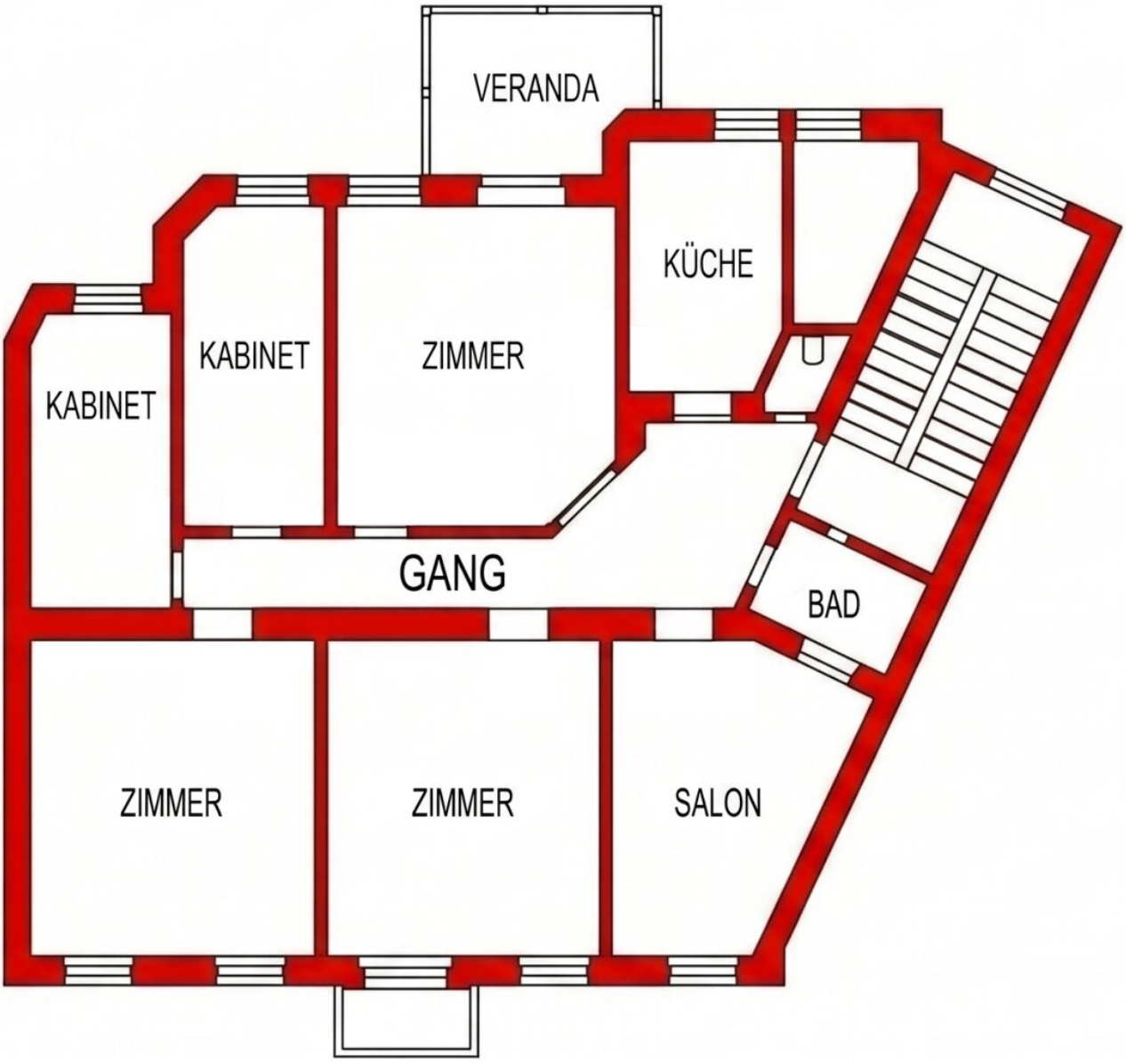




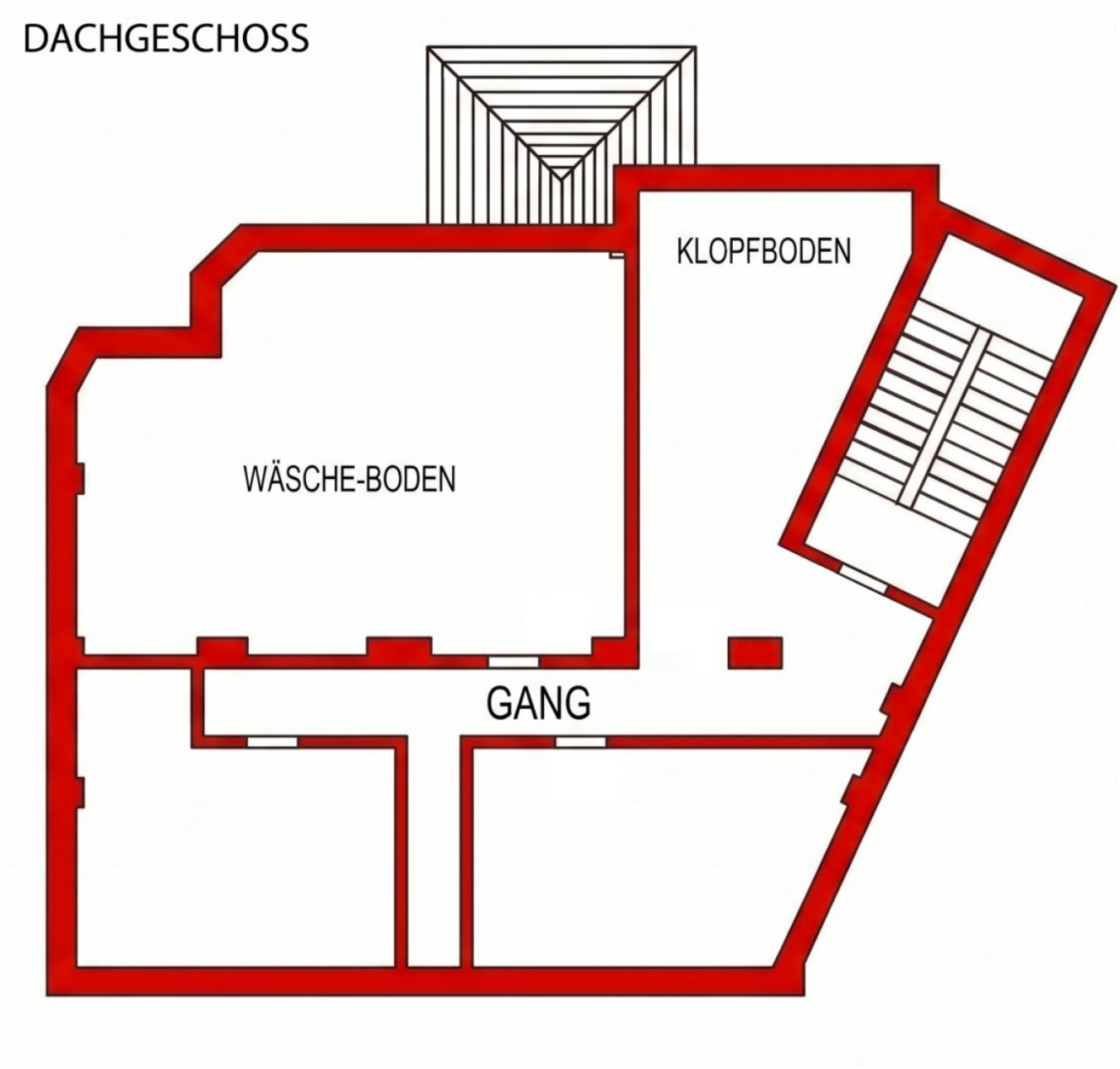
UNTERGESCHOSS



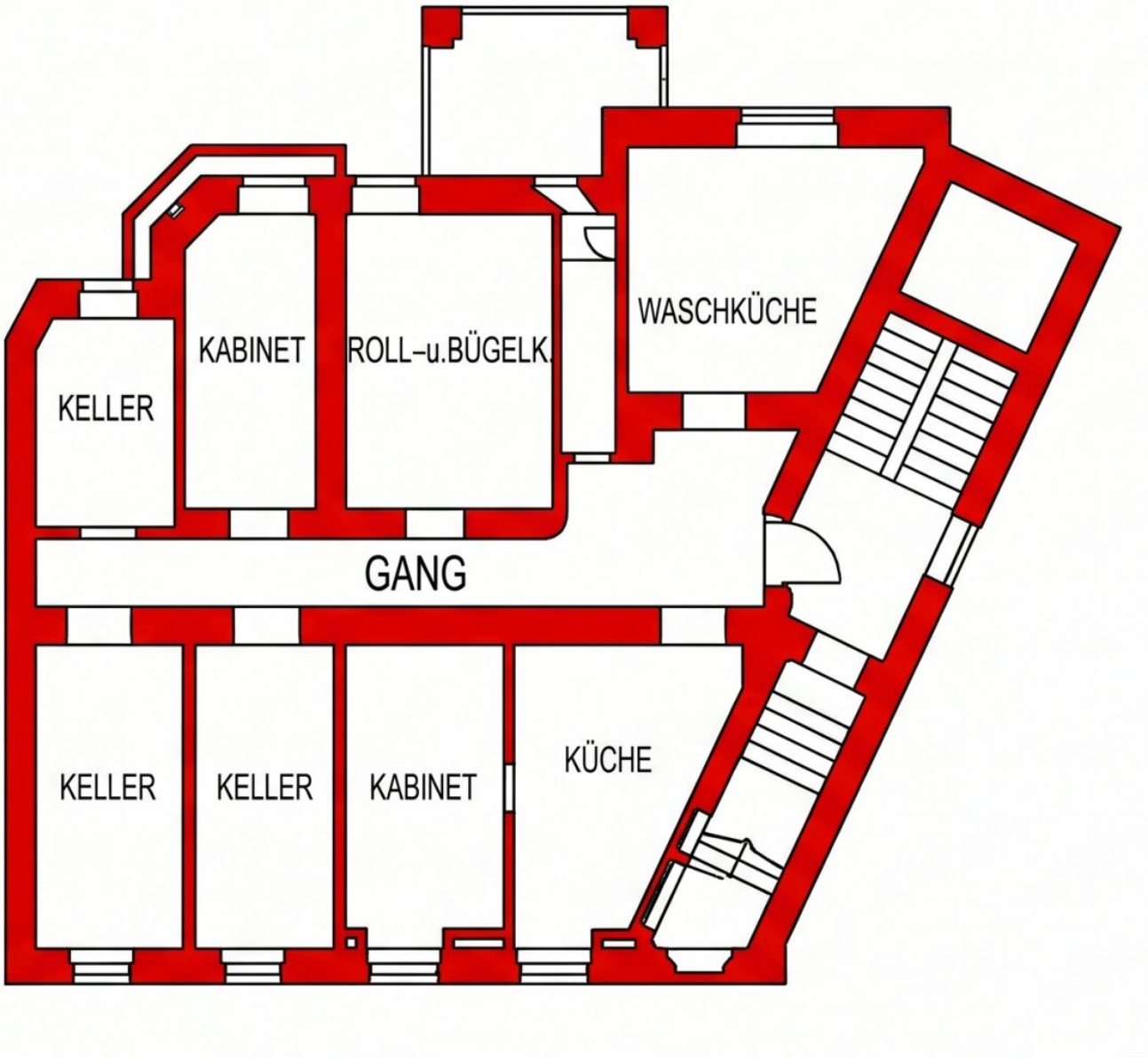
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER


KELLER
KABINET
ROLL–u.BÜGELK.
WASCHKÜCHE
GANG
KELLER
KELLER
KABINET
KÜCHE

Objektbeschreibung

Ein Haus mit viel Platz, Garten und außergewöhnlichem Gestaltungspotenzial in 1130 Wien!

In begehrter Hietzinger Lage wartet dieses großzügige Haus darauf, mit neuen Ideen und individuellem Stil zu neuem Leben erweckt zu werden. Auf rund 331 m² Wohnfläche bietet die Immobilie reichlich Raum für persönliche Wohnträume, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein Zuhause, das ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Das Haus ist renovierungsbedürftig – und genau darin liegt seine besondere Chance: Wer bereit ist, Zeit und Kreativität zu investieren, kann die vorhandene Substanz neu interpretieren und ein maßgeschneidertes Wohnkonzept verwirklichen. Ob großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Die weitläufige Fläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Die massive Bauweise bildet dabei eine solide Grundlage für die geplante Neugestaltung.

Aktuell beinhaltet das Gebäude zwei getrennte Wohnungen, wobei eine dritte, großzügige Wohneinheit durch einen Dachbodenausbau geschaffen werden kann. Somit eignet sich diese Liegenschaft nicht nur für den Eigenbedarf sondern bietet sich auch als ein äußerst interessantes Investment-Objekt an.

Ein besonderes Plus ist der Garten. Als privater Rückzugsort bietet er Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen – mitten in der Stadt und doch angenehm im Freien. Hier lässt sich eine grüne Oase schaffen, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht und das Haus um wertvollen Außenraum ergänzt.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gas-Etagenheizung. Damit ist die Immobilie mit einer bestehenden Heizlösung ausgestattet, die im Zuge einer Renovierung bei Bedarf an die eigenen Anforderungen angepasst werden kann.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar und sorgen für eine praktische Anbindung innerhalb Wiens und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe, darunter Supermarkt und Bäckerei. Ebenso sind Arzt, Apotheke und Klinik gut erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Schule und Kindergarten.

Der Kaufpreis beträgt 2.300.000 Euro. Eine Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Haus mit Garten in einer der besten Lagen Hietzings suchen und das Potenzial einer renovierungsbedürftigen Immobilie nach eigenen Vorstellungen entfalten möchten. Hier treffen viel Fläche, eine solide massive Bauweise und eine gut ausgebaute Umgebung auf die seltene Möglichkeit, ein ganz persönliches Zuhause zu gestalten.

Ihr Besichtigungstermin!

Liegenschaften wie diese werden nur selten an den Markt übergeben. Sie werden hier nicht nur eine Immobilie erwerben, sondern ein Stück Wiener Architekturgeschichte und ein Status. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen im Jugendstil und vereinbaren Sie mit uns Ihren **persönlichen Besichtigungstermin!**

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter +43 699 14146868 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.

- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

URHEBERRECHTE:

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposés (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers verwendet werden.

BILDER:

Wir weisen darauf hin, dass künstlich inszenierte Objektbilder mit einem entsprechenden Hinweis versehen wurden.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen

Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap