Außergewöhnliche Immobilie in bester Hietzinger Lage – vielseitig gestaltbar auf zwei Ebenen



Objektnummer: 95585

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	96,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	195,40 €
Heizkosten:	59,80 €
Sonstige Kosten:	122,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



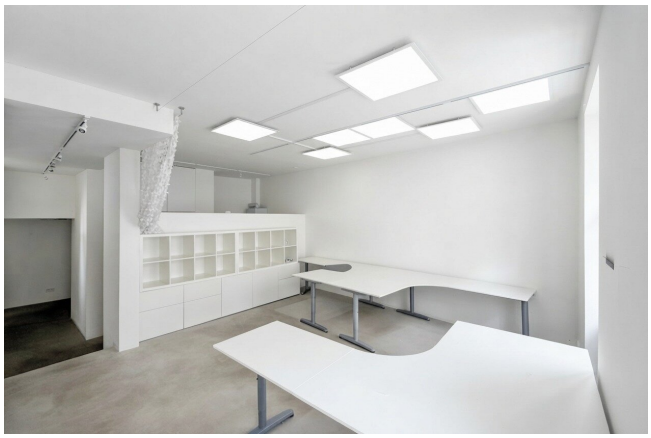
Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 35 17 279



















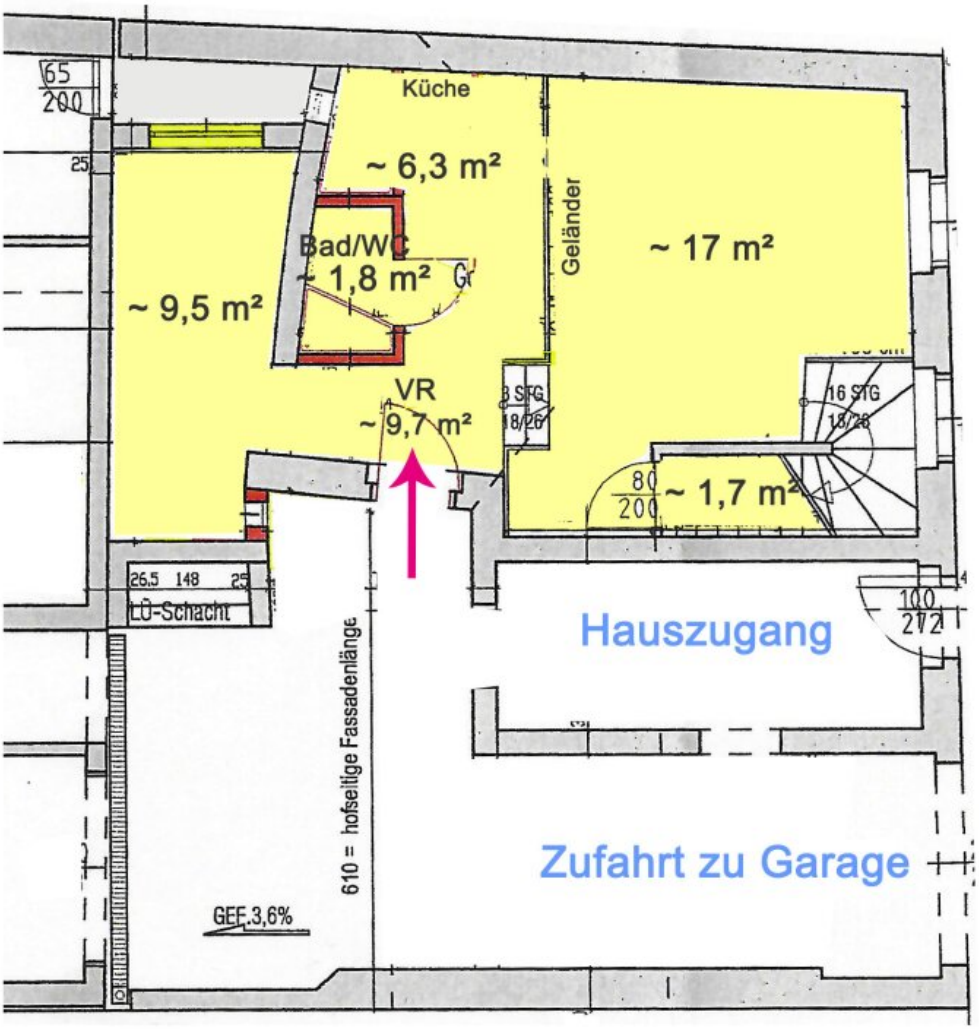


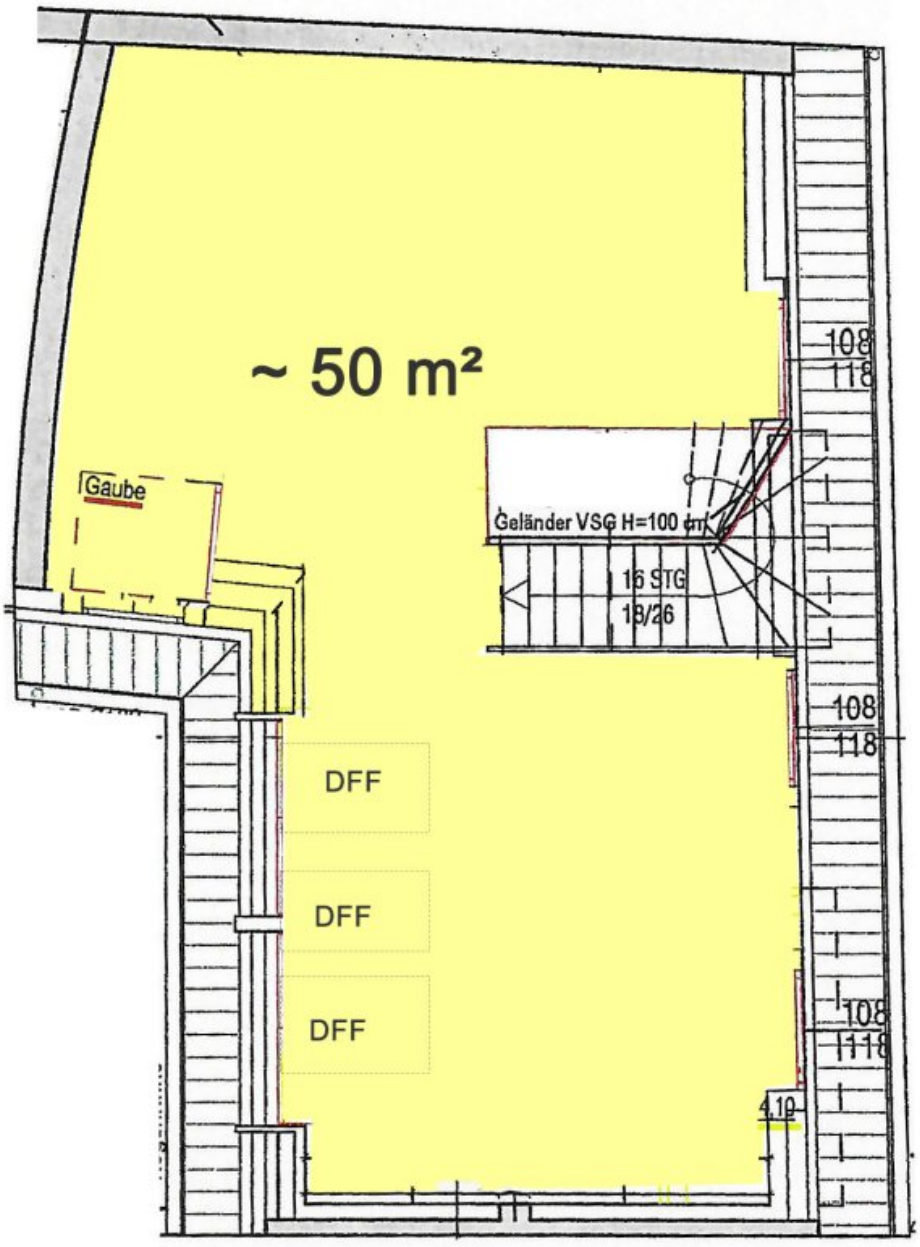









65
200
Küche
~ 6,3 m²
Bad/WC
~ 1,8 m²
Geländer
~ 17 m²
~ 9,5 m²
VR
~ 9,7 m²
8 STG
18/26
16 STG
80
200
~ 1,7 m²
26,5 148 25
LÜ-Schacht
Hauszugang
100
272
610 = hofseitige Fassadenlänge
Zufahrt zu Garage
GEF.3,6%


~ 50 m²
Gaube
Geländer VSG H=100 cm
16 STG
18/26
DFF
DFF
DFF
108
118
108
118
108
118
4.10

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Wiener Gemeindebezirks, im Bezirksteil Ober St. Veit, gelangt diese außergewöhnliche Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf.

Die Immobilie befindet sich in einem eigenständigen, zweigeschossigen Haus (Haus 1) mit separatem Zugang und bietet auf einer Fläche von über 96 m² viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Ob als großzügiger Wohnraum, repräsentatives Büro, Ordination oder Atelier – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Im Eingangsbereich befinden sich ein Duschbad mit WC, eine Einbauküche inklusive Geräten sowie ein knapp 10 m² großes Zimmer. Über den Vorraum und einige Stufen gelangt man in ein ca. 17 m² großes Zimmer, das derzeit räumlich durch ein ca. 1 m hohes Geländer von der Küche getrennt ist und sich flexibel gestalten lässt.

Eine Treppe führt in das Dachgeschoss, wo ein heller, freundlicher, über 60 m² großer Raum mit angenehmer Atmosphäre weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft dabei eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Ein zusätzlicher, praktischer Abstellraum/Keller mit Fenster und separatem Eingang auf der Eingangsebene ergänzt das Raumangebot.

Für Interessenten, die das Potenzial dieser Immobilie bereits vorab erkunden möchten, liegen Pläne mit Ideen zur möglichen Umgestaltung und Nutzung vor. Diese werden bei näherem Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Die Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Hietzinger Hauptstraße mit ihren Nahversorgern, Banken und weiteren Geschäften ist gut erreichbar. Auch die beliebten Heurigen und angesagten Lokale des 13. Bezirks befinden sich in angenehmer Nähe.

Die Schule der Dominikanerinnen ist fußläufig erreichbar. Die U4-Station Hütteldorf liegt etwa 20 Gehminuten entfernt und ist alternativ mit der Buslinie 53A in rund 5 Minuten erreichbar.

Wer Erholung im Grünen sucht, findet mit dem Naherholungsgebiet Am Himmelhof und dem weitläufigen Lainzer Tiergarten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap