Liebhaberobjekt mit Geschichte - Stilvoll saniertes Fuhrwerkerhaus



Objektnummer: 651

Eine Immobilie von Avium Real

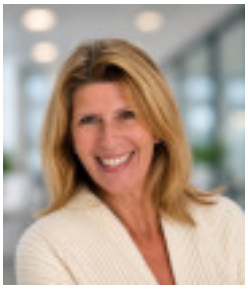
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	340,00 m²
Nutzfläche:	412,00 m²
Zimmer:	9
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva Dieter

Avium Real GmbH
Larochegasse 13
1130 Wien

T +43 6991 524 23 84
H +43 6991 524 23 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















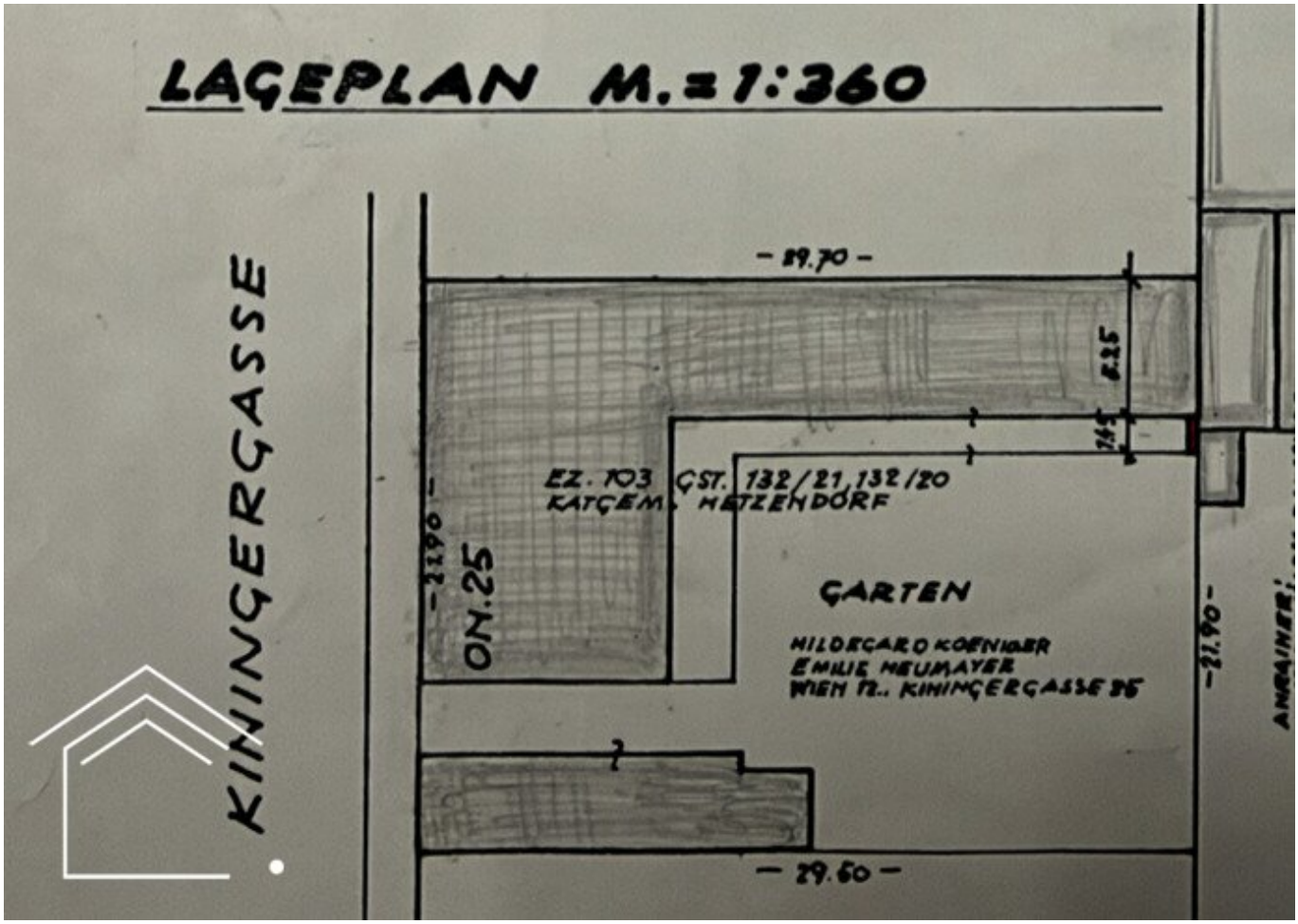


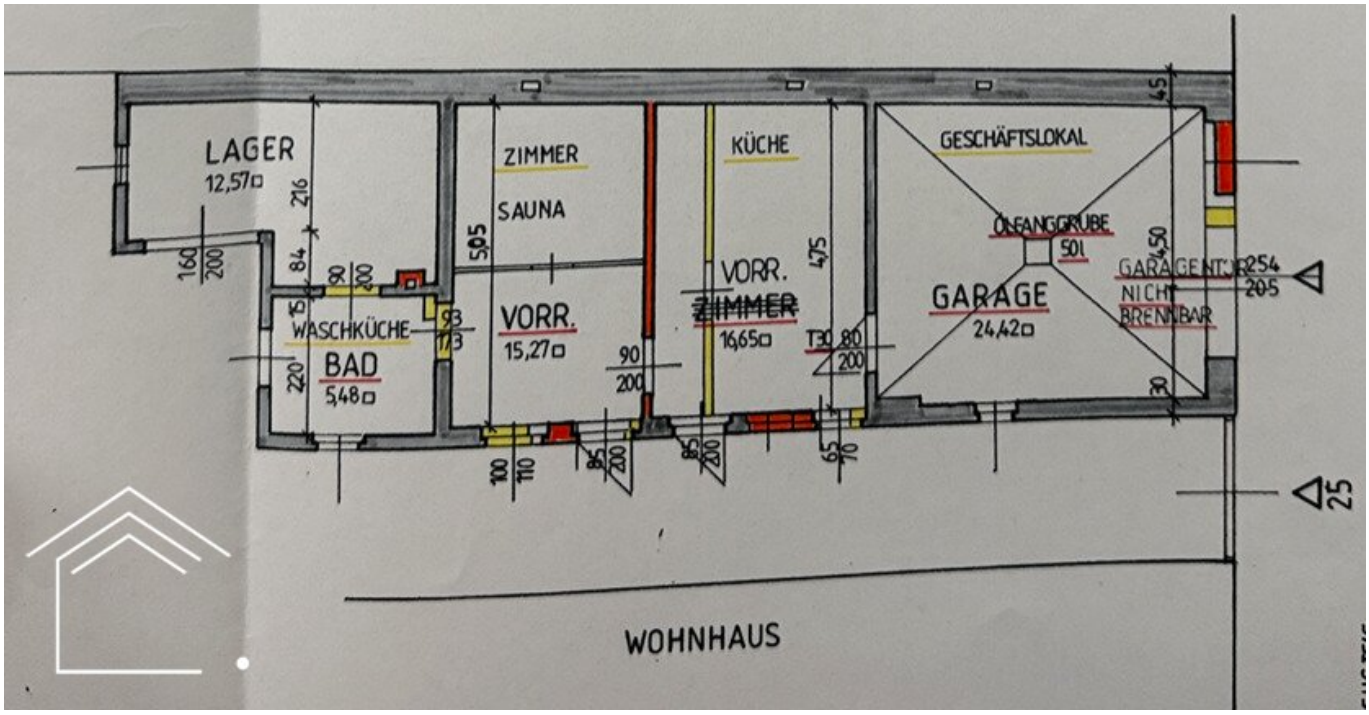


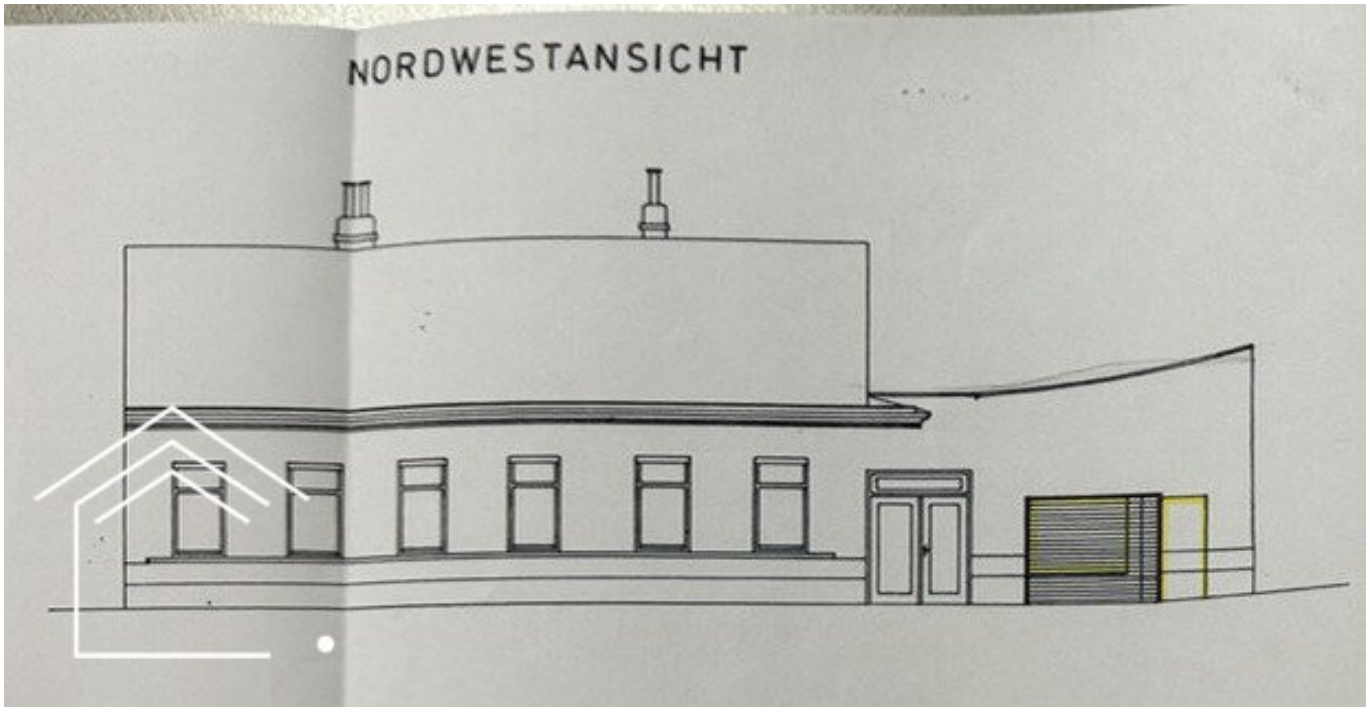


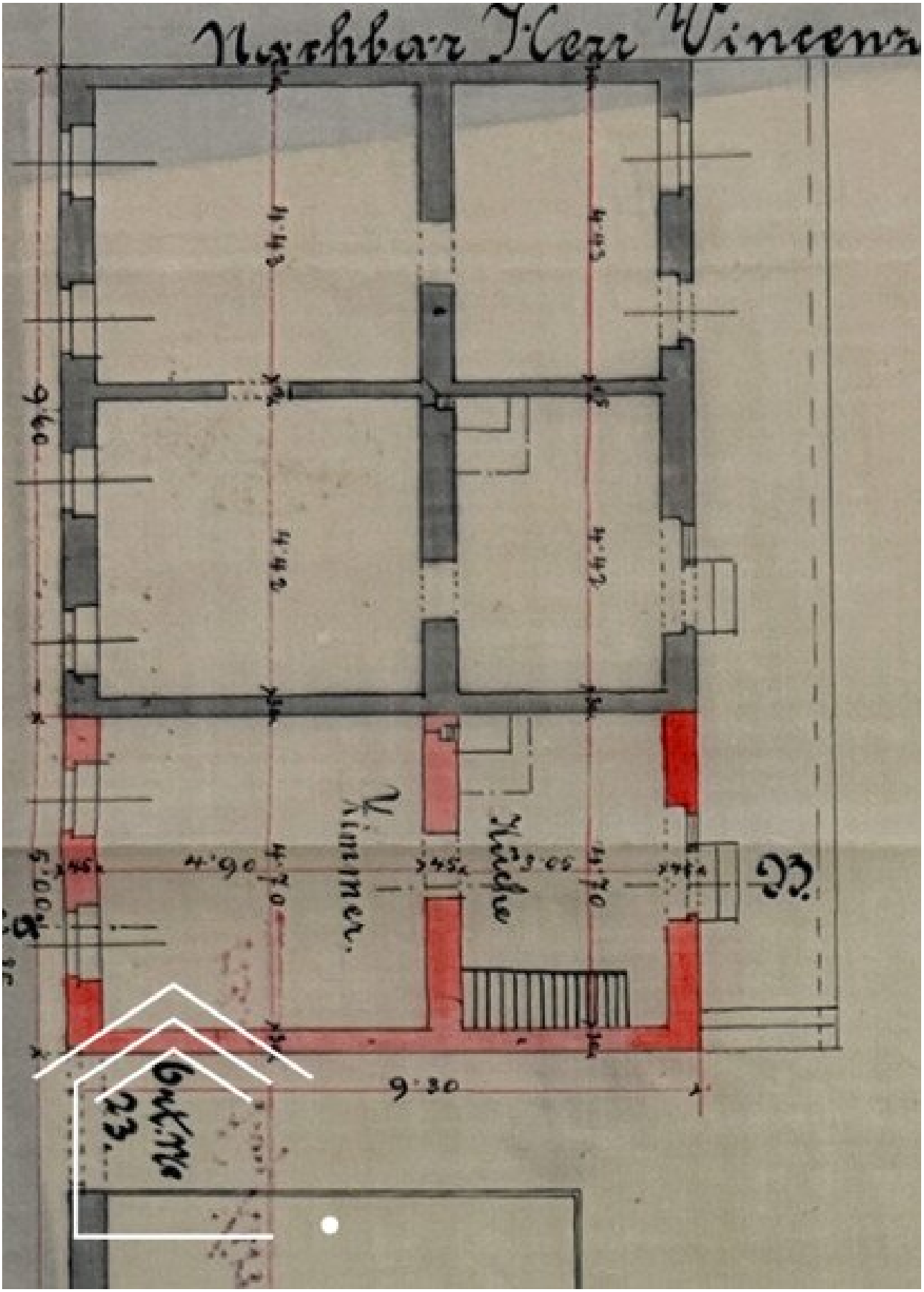


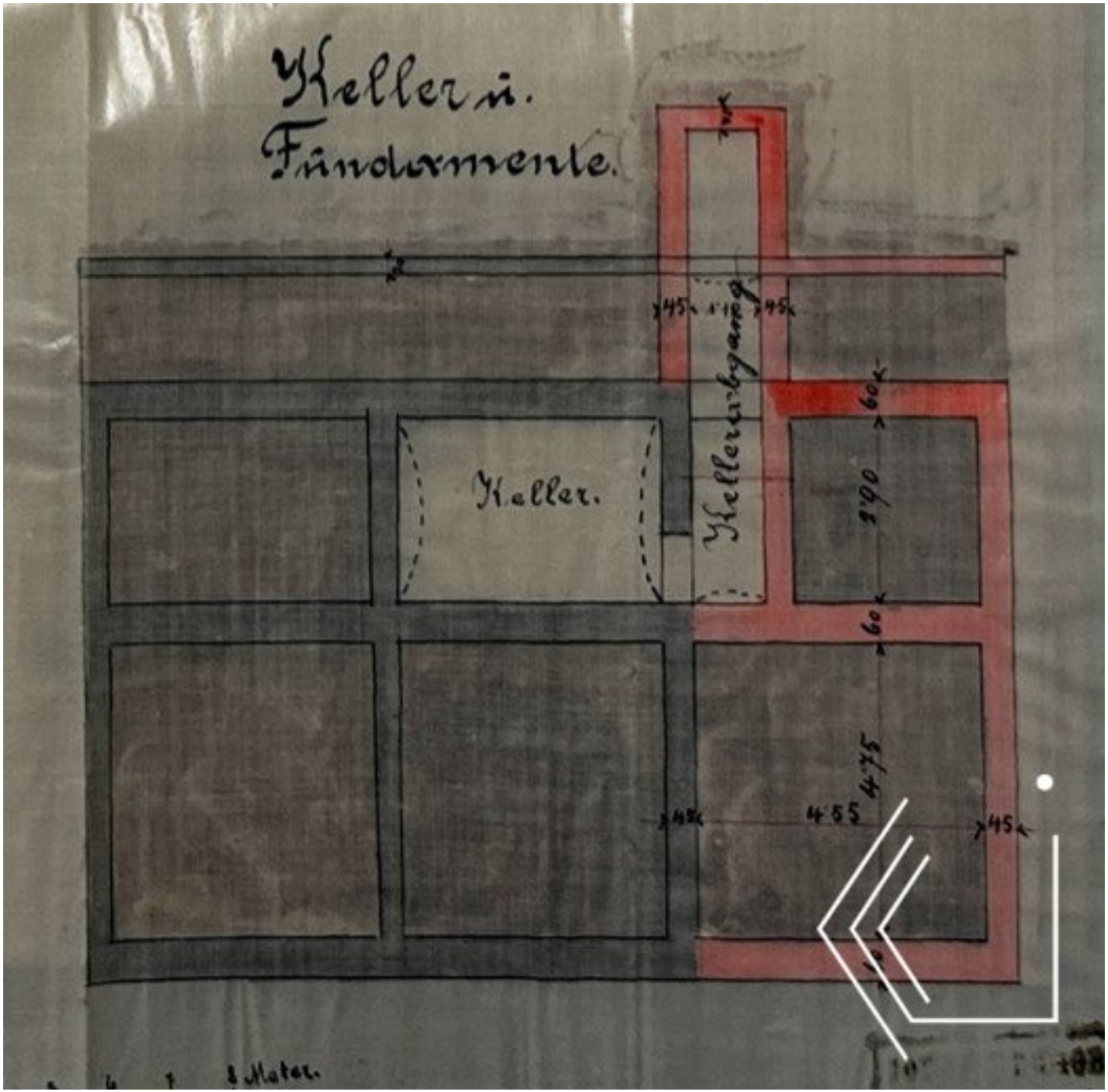


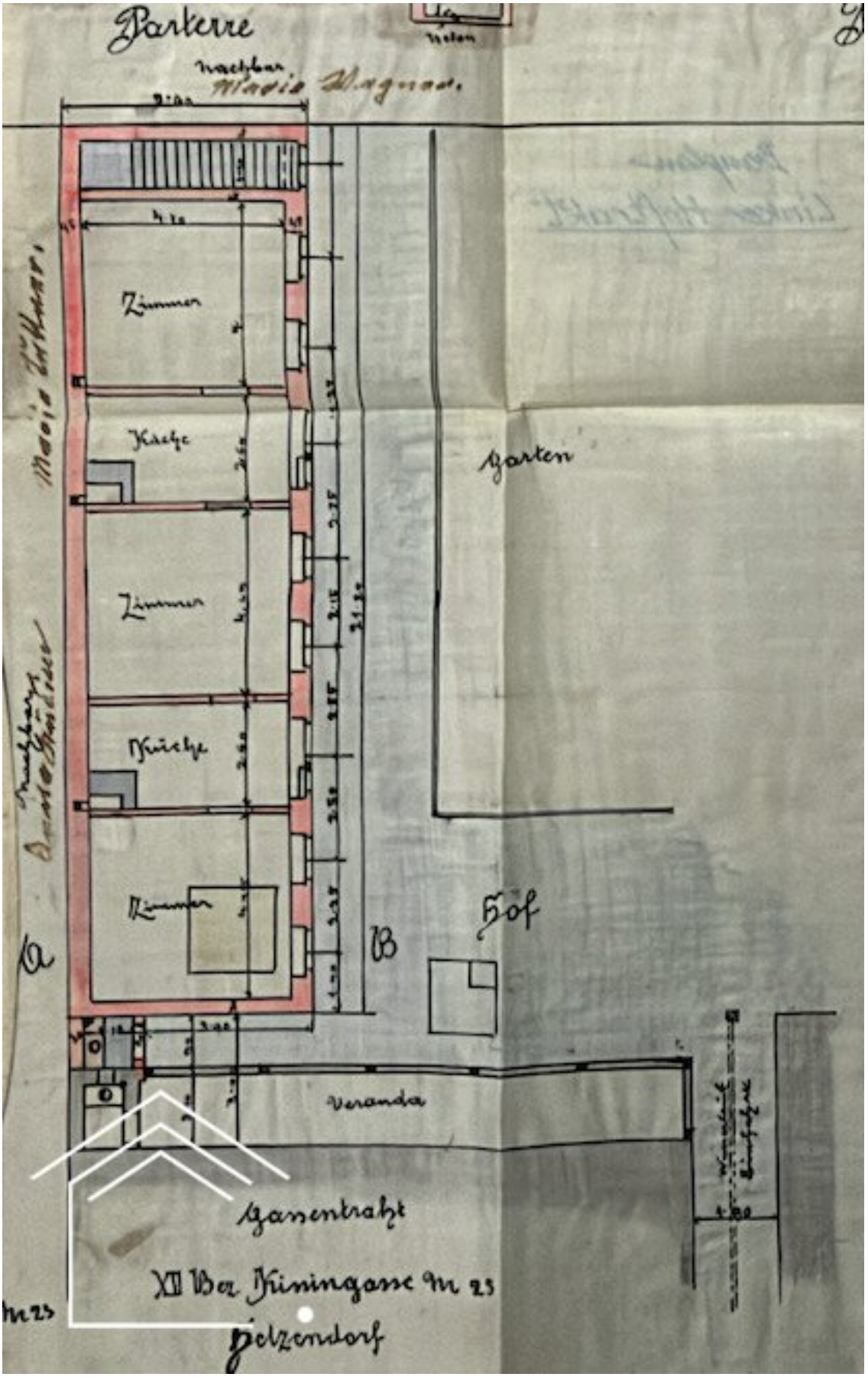

LAGEPLAN M.=1:360
KININGERGASSE
- 29.70 -
2.25
1.45
EZ. 103 GST. 132/21, 132/20
KATGEM. METZENDORF
ON. 25
- 21.90 -
GARTEN
HILDEGARD KOENIGER
EMILIE NEUMAYER
WIEN 12., KININGERGASSE 25
- 21.90 -
- 29.60 -

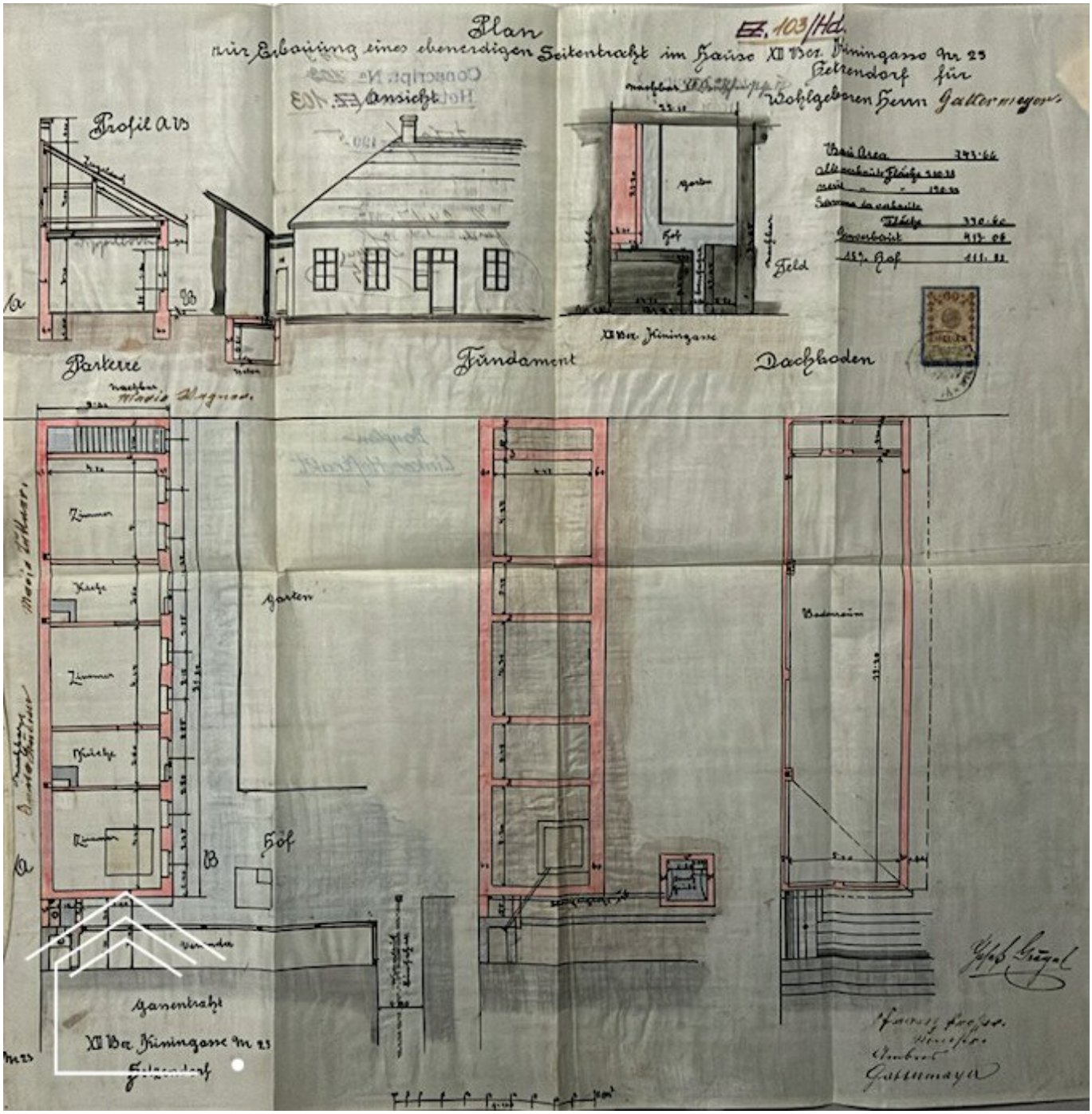

LAGER
12,57□
216
160
200
84
90
200
15
WASCHKÜCHE
BAD
5,48□
220
93
173
ZIMMER
SAUNA
505
VORR.
15,27□
90
200
KÜCHE
VORR.
ZIMMER
16,65□
475
T30
80
200
100
110
85
200
85
200
65
70
GESCHÄFTSLOKAL
ÖLFANGGRUBE
50l
GARAGE
24,42□
450
GARAGENTOR
NICHT
BRENNBAR
254
205
45
30
25
WOHNHAUS

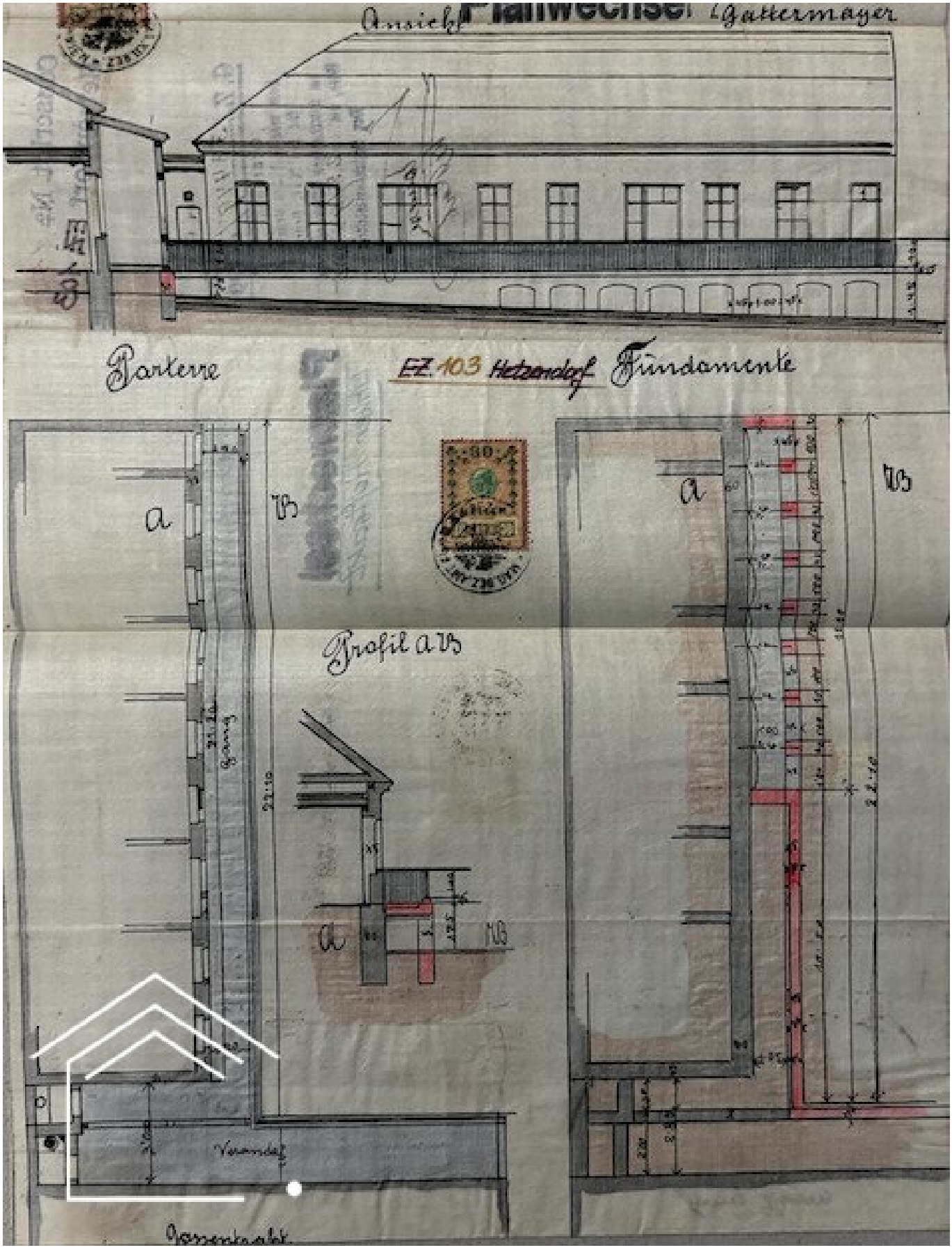

NORDWESTANSICHT


Nachbar J. Cezr Vincenz
9.60
4.45
4.45
4.45
4.45
4.90
4.70
4.70
3.45
3.05
9.30
Zimmer.
Küche
Gang
23.


Keller u.
Fundamente.
Keller.
Kellereinbgang
190
60
60
45
45
45
45
4'75
4'55
8 Meter.


Parterre
nachbar
Maria Wagner.
Zimmer
Küche
Zimmer
Küche
Zimmer
Garten
Hof
A
B
Veranda
Gasentrahl
XII Bez Hiningasse Nr 23
Hetzendorf
Nr 23


Plan
zur Erbauung eines ebenerdigen Seitentracht im Hause XII Bez. Hiningasse Nr 23
Ez. 103/Hd.
Hetzendorf für
Wohlgeboren Herrn Gattermayer.
Profil a/b
Ansicht
Parterre
Fundament
Dachboden
Garten
Hof
Zimmer
Küche
Veranda
Baderaum
Gassentracht
XII Bez. Hiningasse Nr 23
Hetzendorf


Ansicht
Gattermayer
Parterre
EZ. 103 Hetzendorf
Fundamente
a
b
Profil a b
Vorraum

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit **außergewöhnlichem Raumangebot und vielen Möglichkeiten**:

Dieses großzügige Haus im 12. Wiener Gemeindebezirk verbindet urbanes Leben mit dem Freiraum, den sich Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen mit vielseitigen Wohn- und Arbeitsideen wünschen.

Die perfekte Verbindung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort, für Menschen, die kein normales Haus von der Stange suchen, sondern Charakter.

Im Wohntrakt stehen insgesamt 9 Zimmer zur Verfügung. Ob **großzügiges Wohnen,** separate Rückzugsbereiche, ein Homeoffice, Gästezimmer oder eigene Räume für Hobbys – **hier lässt sich das Zuhause flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.**

Die Wohnküche, mit direktem Ausgang in den Garten, bildet dabei einen einladenden Mittelpunkt für den Alltag und für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Auch die Ausstattung bietet eine angenehme Grundlage für individuelles Wohnen: Fliesen, Laminat und Parkett schaffen unterschiedliche Raumwirkungen und lassen Spielraum für die eigene Gestaltung. An den Isolierglas-Fenstern sind Aussenrollos. Die Bauweise in Ziegel unterstreicht den klassischen Charakter des Hauses. Beheizt wird mit Gas,

Im Nebentrakt befindet sich momentan die **Garage**, sowie ein großzügiger Wellnessbereich, sowie Stauraum.

Das Haus wurde ständig saniert, im Jahre 2009 das gesamte Dach neu gedeckt.

Der große **Dachboden** kann zu einer weiteren Wohnebene ausgebaut werden.

Der Garten ist wunderschön bepflanzt und wurde über die Jahre zu einem ganz persönlichen Kleinod.

NACH BEKANNTGABE IHRER DATEN WIRD IHNEN MIT DEM EXPOSÉ AUSFÜHRLICHES BILDMATERIAL ZUGESCHICKT.

Lage:

Die Lage in 1120 Wien (an der Grenze zu 1130) punktet mit einer praktischen Infrastruktur für den Alltag. Bus und Straßenbahn ermöglichen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Arzt und Apotheke befinden sich ebenso in der Nähe wie Supermarkt und Bäckerei. Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungsangebot in der Umgebung: Kindergarten, Schule und Höhere Schule sind gut erreichbar.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen in der Stadt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu verbinden.

Ein Haus mit viel Platz, einer alltagstauglichen Lage und dem Potenzial, zu einem ganz persönlichen Lebensmittelpunkt zu werden.

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap