

**Traumhaftes 932m² Baugrundstück mit
sanierungsbedürftigem ca. 150m² Einfamilienhaus mit
Garage in bester Lage Nähe Mühlwasser**



Objektnummer: 7062

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	762,00 m ²
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 20
F +43 1 342 222 11









Objektbeschreibung

Nahe dem Mühlwasser gelangt dieses schön gelegene Grundstück ca. 932m² mit einem ca.150m² sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus mit geräumiger Garage und wunderschönem südseitigem Garten in sehr guter Lage zum Verkauf.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf **6,5m**, offen und gekuppelte Bauweise, Gebäudegröße beschränkt auf 200m², mögliche verbaubare Grundfläche **ca. 310m²** -, erzielbare Wohnnutzfläche ca. **700m²**,- (ohne Gewähr)

Grundstücksbreite ca. **20-23m**, Grundstückslänge ca. **44m** laut Flächenwidmungsplan.

Aufteilung:

EG: ca. 100m² bestehend aus Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Küche, Esszimmer, Fliesenbad mit WC sowie ein separates WC

DG: ca. 50-60m² bestehend aus 3 Schlafzimmer, Fliesenbad mit WC - der Rest besteht aus unausgebautem Dachboden

KG: ca. 20m² Teilkeller vom Garten begehbar, alte Hoval Gaszentralheizung. Warmwasserpufferspeicher

Ausstattung:

Fliesen- u. Laminatböden, alte Gaszentralheizung von Hoval, Warmwasserpufferspeicher für Warmwasseraufbereitung, eine geräumige Garage, Autoabstellplatz, Brunnen für die Gartenbewässerung.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (7 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagra) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfsgasse, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen "Lobau", und

mehrere Reitställe) laden zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, Spaziergänge u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum Spazieren, Schwimmen und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap