

# Mal WAS ANDERES- ehemaliger Heuriger mit Wohnung wartet auf was NEUES



**Objektnummer: 8131/92264**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	288,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031

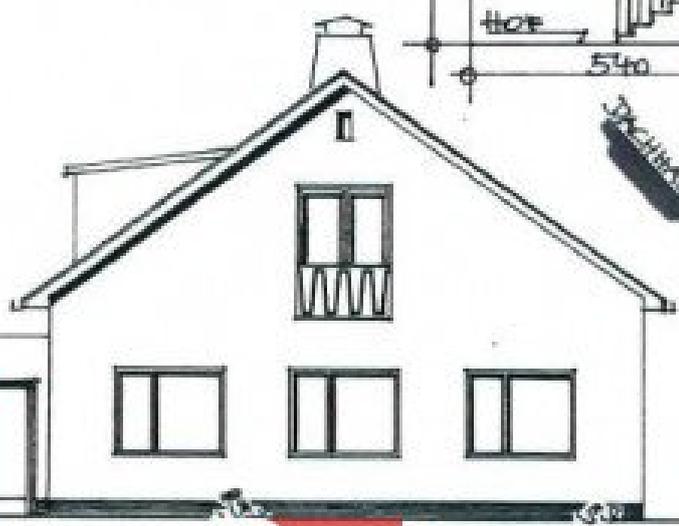
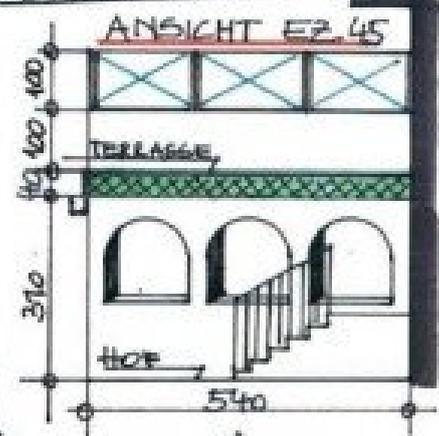
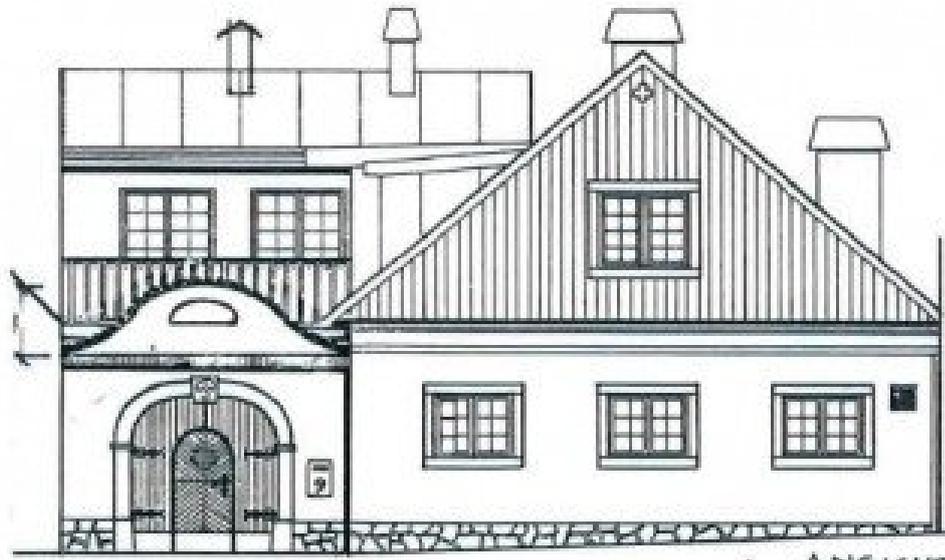












Real Estates Development

Real Estates Development



## Objektbeschreibung

M'IT IDEEN IST HIER EINIGES MÖGLICH.

Als Winzerhaus , derzeit mit 2 Wohnungen und einem ehemaligen Heurigen-Lokal im EG wird diese Liegenschaft bestandsfrei verkauft

Zusammen 289m<sup>2</sup> , die sich derzeit in ein ehemaliges eingeschossiges Heurigenlokal mit Gastgarten, teilunterkellert und im Dachgeschoß in 2 Wohnungen , aufteilt. Eine Wohnung ist absolut top ausgestatte und Erstbezug, die anderen Räumlichkeiten sind leer, auch das ehemalige Lokal.

MAN KÖNNTE DIE RÄUMLICHKEITEN FÜR VERANSTALTUNGEN , ALS BÜRO oder WERKSTÄTTE GUT NUTZEN-und im OG selbst wohnen. Oder man baut das ganze um und hat ein TOLLES HAUS für SICH alleine. EINE L-Form ist nicht alltäglich

Derzeit :

Über einen teilweise überdachten Innenhof gelangt man zum einen in die Räume, welche als Heurigenlokal(ca. 163,80m<sup>2</sup>) genutzt wurden und zum anderen über eine Stiege in das Obergeschoß zur Garconniere(ca.32,26m<sup>2</sup>) und der tollen Wohnung(ca.92,54m<sup>2</sup>)

Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Kellerstüberl und Lagerraum (vermutlich bereits in den Hang gebaut).

Bauweise Massiv gebaut in Ziegelbauweise

Dachkonstruktion Satteldachdachkonstruktion mit Tondachziegeln eingedeckt

Fenster- und Tür- Aluminiumfenster- und Türkonstruktionen mit 2-Scheiben Isolierverglasung

Bodenbeläge Allgemeinbereiche, wie Gänge, Sanitär aus Steinplatten oder keramischen Material

Heizungsanlage Zentrale Gaskombitherme für alle Bereiche des Hauses,

Lüftungsanlage Sanitärräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Baujahr Umbau vom Weinkeller zum Heurigenlokal in den 60iger Jahren des vorigen

Jahrhundert; der Weinkeller dürfte bereits aus dem 19. Jahrhundert sein.

Lt. Flächenwidmungsplan

W I 4,5 g ... Wohngebiet, Bauklasse I 4,5 M Traufenhöhe, geschlossene Bauweise

Die Liegenschaft ist im hinteren Bereich überausgenutzt und liegt in einer Schutzzone

.

Sie können diese Liegenschaft als Wohnhaus, oder anders nutzen,

Besuchen Sie uns auch auf [www.immo.red](http://www.immo.red) für ein weiterführendes Immobilienangebot!

Wir sind ständig auf der Suche nach Immobilien, wenn Sie eine Immobilie haben und diese verkaufen möchten

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap