

## **4-Zimmer Terrassen-Wohnung mit viel Potenzial!**



**Objektnummer: 83755**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hameaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	500,99 €
USt.:	50,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











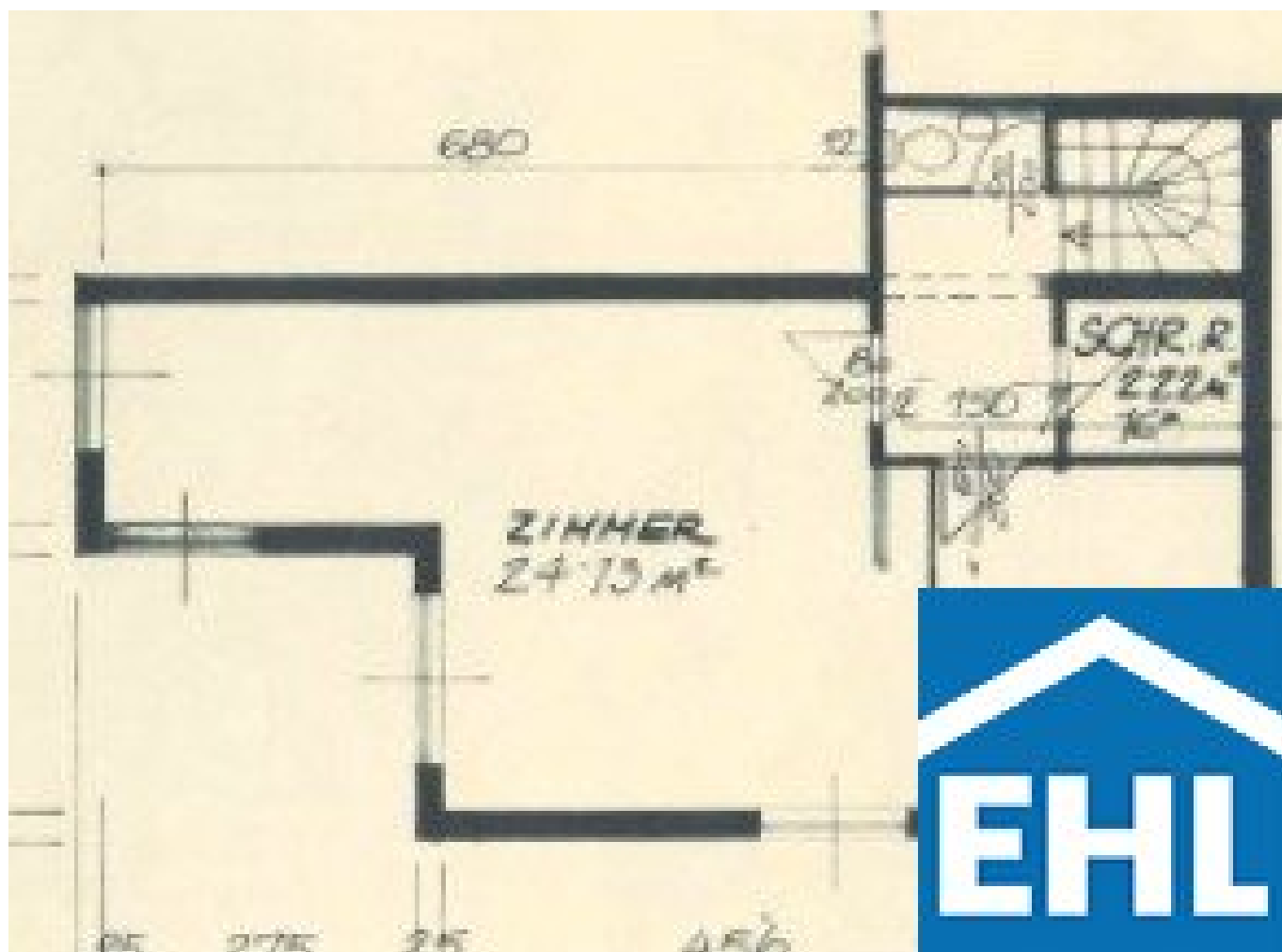


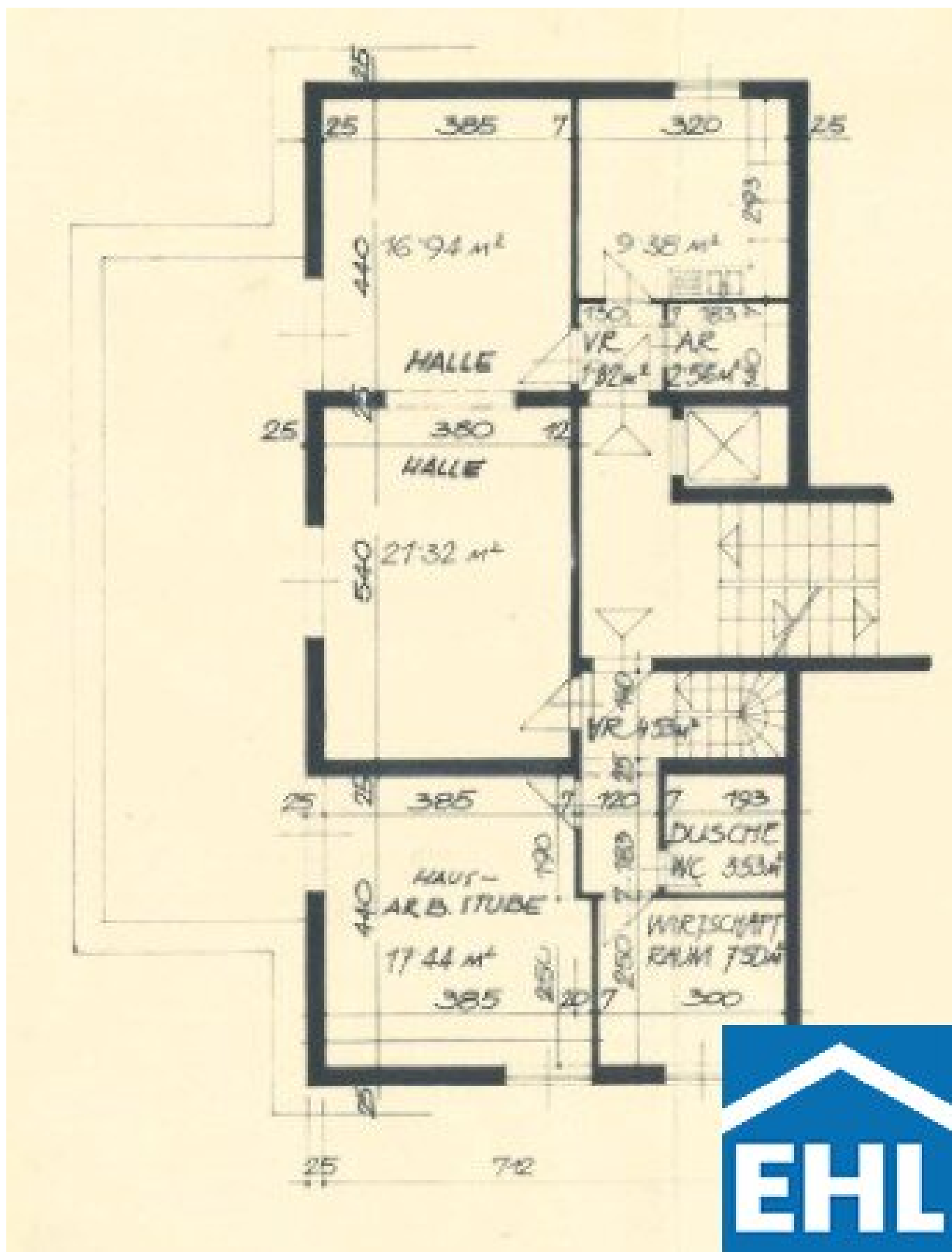














## Objektbeschreibung

### Charmante 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit großer Südterrasse in Salmannsdorf.

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette bietet auf ca. **119m<sup>2</sup>** viel Raum zur individuellen Gestaltung. Gelegen in einem gepflegten Haus in **Salmannsdorf**, vereint diese Wohnung ruhiges Wohnen mit urbaner Anbindung.

- **Große südseitige Terrasse** mit viel Sonne und Weitblick
- **Zwei Garagen-Stellplätze** (Nr. 15 und 16) im Kaufpreis inkludiert
- **Vier gut geschnittene Zimmer** auf zwei Ebenen
- **Helle Räume** dank großer Fensterflächen
- **Sanierungsbedürftiger Zustand** – Ideal für individuelle Gestaltung
- **Hauseigener Swimmingpool und Sauna**

Diese Maisonette eignet sich perfekt für alle, die auf der Suche nach einem besonderen Wohnraum mit Entwicklungspotenzial sind. Die idyllische Lage in Salmannsdorf, bekannt für ihre Heurigen und die Nähe zur Natur, macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Zu den monatlichen Nebenkosten kommen noch die Kosten für Heizung in der Höhe von derzeit ca. EUR 310.-/Monat dazu.

#### Die Lage:

Die Hameaustraße 20 liegt in **Salmannsdorf**, einem der exklusivsten Wohnviertel im 19. Bezirk. Geprägt von viel Grün, Weingärten und eleganten Villen, bietet die Gegend eine hohe Lebensqualität. Die Wienerwald-Nähe lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während charmante Heurige für gemütliche Stunden sorgen.

Dank der **Buslinien 35A und 43B** ist eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die U-Bahn gegeben. Ein idealer Wohnort für alle, die Natur, Ruhe und gehobenes Wohnen mit guter Infrastruktur kombinieren möchten. Die Wiener Innenstadt ist in rund 40 Minuten zu erreichen.

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <1.000m  
Polizei <2.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.750m  
U-Bahn <3.750m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.