

Nähe Orthopädisches Spital: Sonniges Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial



Objektnummer: 915

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1922 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Wohnfläche: | 130,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 64,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 111,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,50 |
| Kaufpreis: | 698.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888

























EG

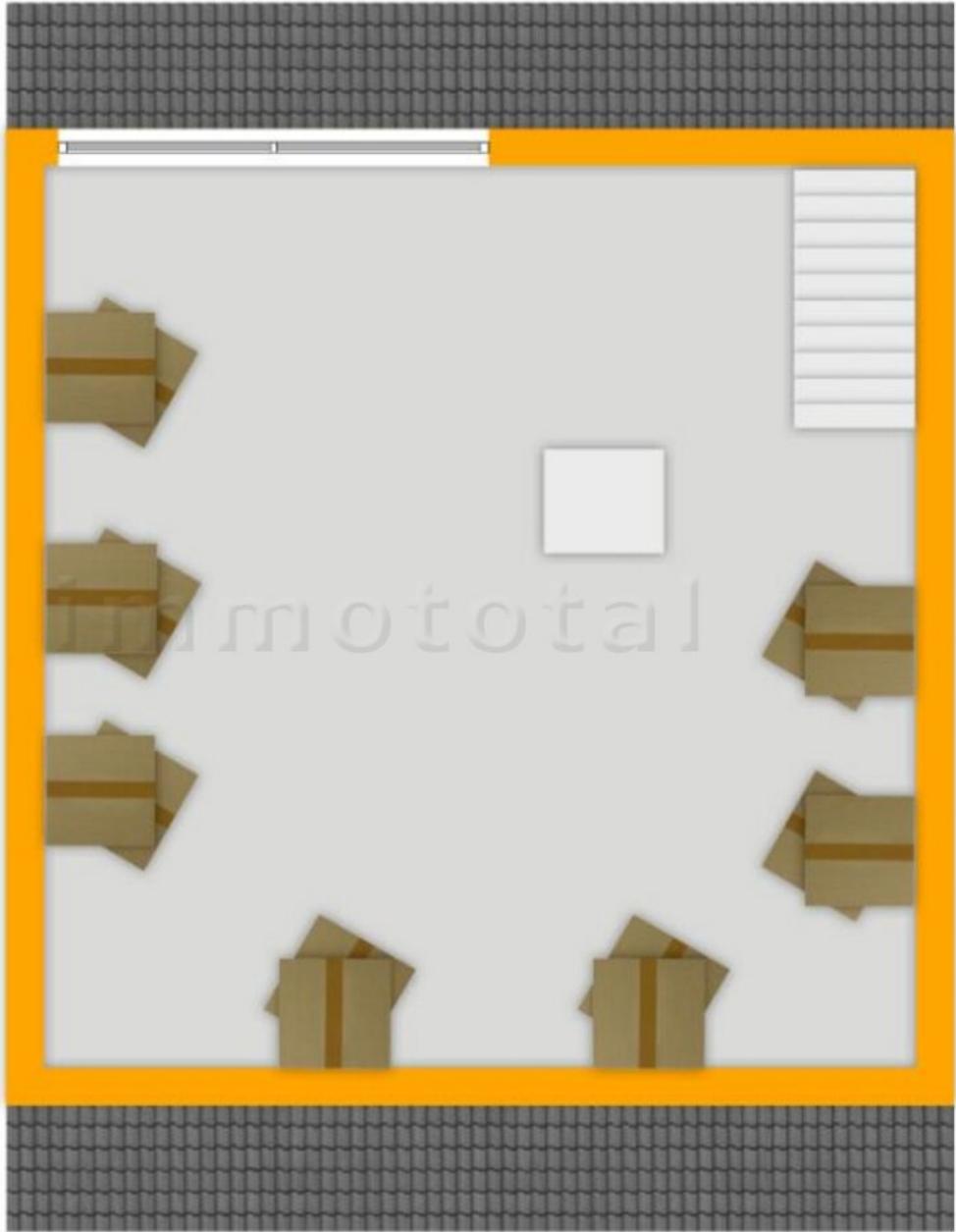
Exposéplan, nicht maßstäblich



OG



Exposéplan, nicht maßstäblich



DG

Exposéplan, nicht maßstäblich



KG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In **begehrter Hietzinger Wohnlage**, unweit des **Orthopädischen Spitals Speising** und des BIG Schulzentrums, gelangt dieses überaus charmante Einfamilienhaus in Gruppenbauweise zum Verkauf. Das Mittelhaus besticht durch seinen **sonnigen, südseitig ausgerichteten Garten** und einen großzügigen Wohnbereich im Obergeschoss mit **beeindruckender Raumhöhe von ~3,70 m**. Errichtet im Jahr 1922 und im Jahr 1988 umfassend generalsaniert (inkl. Thermofassade und Isolierglasfenster), befindet sich das Haus in einem soliden Gesamtzustand, weist jedoch **notwendigen Sanierungsbedarf** auf – insbesondere im Hinblick auf den Einbau einer Heizung, die Erneuerung der Sanitärräume, Bodenbeläge sowie die Elektroinstallationen und Einbau einer Küche. Die Liegenschaft bietet ein **ausgezeichnetes Entwicklungspotenzial** – sei es durch einen möglichen **Gartenzubau** (zB Terrasse) oder den **Ausbau des Dachbodens**.

360°-GRAD TOUR: Besichtigen Sie dieses Einfamilienhaus mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

FLÄCHENWIDMUNG:

- Bauklasse W I, 7,5 m, gr, Trakttiefe 15 m, G BB5
- Bebaute Fläche: ca. 85 m²

HEIZUNG:

Elektro-Nachtspeicheröfen

KELLER:

- Vollunterkellert
- Raumhöhe ca. 1,84 m
- Bei entsprechendem Bedarf besteht die Möglichkeit, den Keller nachträglich zu vertiefen (Kellerabgrabung). Eine derartige Maßnahme wurde in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits umgesetzt.

POTENZIAL:

- Die bebaubare Fläche ist nicht voll ausgenutzt, somit wäre ein Zubau (zB Errichtung einer Gartenterrasse) möglich.
- Ausbau des Dachbodens

ANSCHLÜSSE:

Strom, Wasser, Kanal

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt wie besichtigt

KFZ-ABSTELLPLATZ:

Im Vorgarten ist ein KFZ-Abstellplatz genehmigt.

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahn: 60 (Station Riedlgasse)

Bus: 56A, 56B (Station Hermesstraße)

Lokalbahnhof Preyergasse/Speising (S-Bahn S80) ca. 1,3 km

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

BEZIEHBAR:

kurzfristig nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap