

**Zweifamilienhaus in Ruhelage - Variable
Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden**



Objektnummer: 5570/545

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfeifenstrauchweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	840,00 m²
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

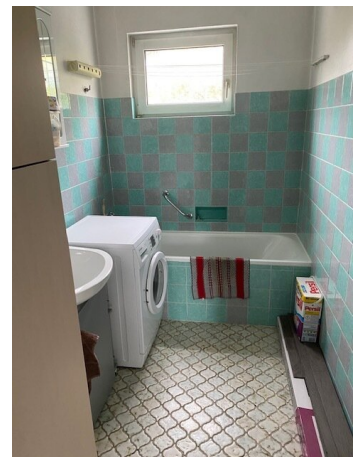
Dominik Kirschner

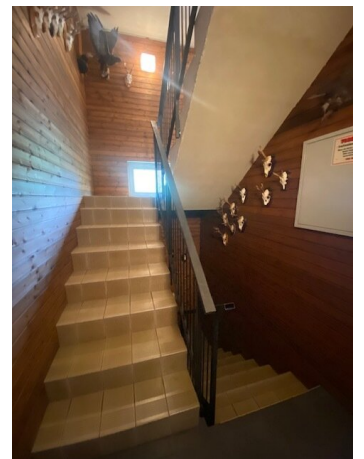
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

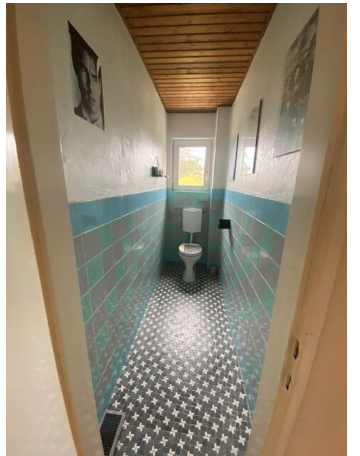
T +43 6605195782

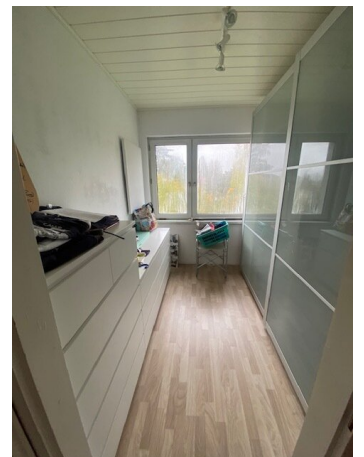
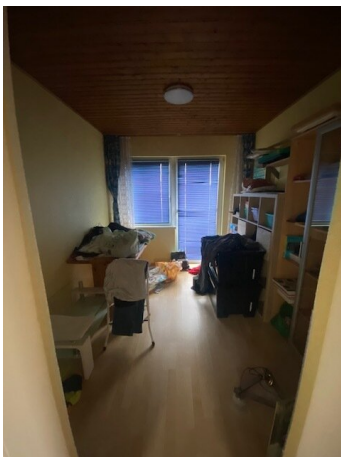
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

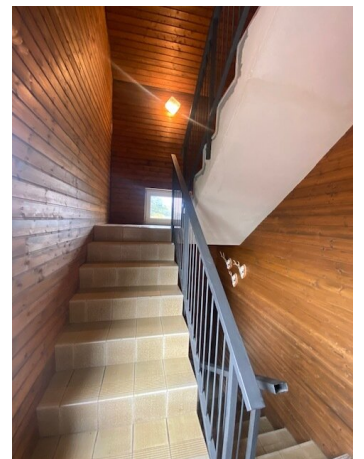




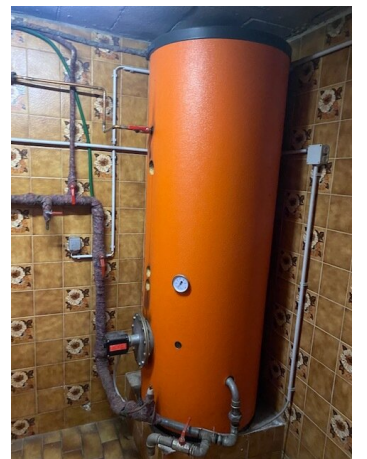












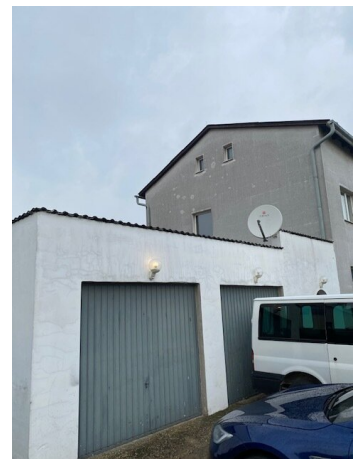












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ziemlich quadratisches Grundstück mit einem Zweifamilienhaus auf 1.000 m² Grundstücksfläche im 22. Wiener Gemeindebezirk "Donaustadt". Das Haus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das komplette Objekt wird mittels Infrarotheizungen beheizt.

Der wunderschöne knapp 850 m² Garten lädt zum Verweilen ein.

POTENZIAL:

Bebauungsmöglichkeit nach Abbruch: 25% der Grundstücksfläche

oder

Sanierung des derzeitigen Hauses

Die derzeitige Bebauung entspricht der Widmung, die maximale Bebaubarkeit ist nicht ausgenützt (maximale Baufläche nicht erzielt, in der Höhe aber über den heute zulässigen 6,5m)

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten

Bauweise: Massivbau / 2 Wohnebenen / Überwiegend unterkellert

Baujahr: 1965

Bauausführung: solide

Widmung: W I 6,5m o 25% BB

Flächenaufstellung lt Plan des WOHNHAUS mit 2 Einheiten:

ERDGESCHOß

Windfang 7,32 m²

Flur 4,68 m²

WV 2,75 m²

Bad 5,22 m²

Küche 8,00 m²

Essraum 11,40 m²

Wohnzimmer 21,10 m²

AR 14,17 m²

SUMME 74,64 m²

DACHGESCHOSS

Terr 2,73 m²

Flur 6,82 m²

WC 2,75 m²

Bad 5,22 m²

Gast 8,00 m²

Schlaufz 11,40 m²

Wohnraum 12,28 m²

Schlaufz 8,35 m²

Eltern 14,17 m²

SUMME 71,72 m²

KELLER

Keller 14,30 m²

Keller 11,21 m²

Flur ca 12,00 m²

Keller 13,60 m²

SUMME 51,11 m²

Garagen und Verbindungstrakt ca 60,00 m²

Wohnnutzfläche gesamt 146,36 m²

Nebenfläche gesamt 111,11 m²

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 <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m
Kindergarten <4.250m
Universität <4.750m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <4.750m
Geldautomat <4.750m
Post <4.750m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap