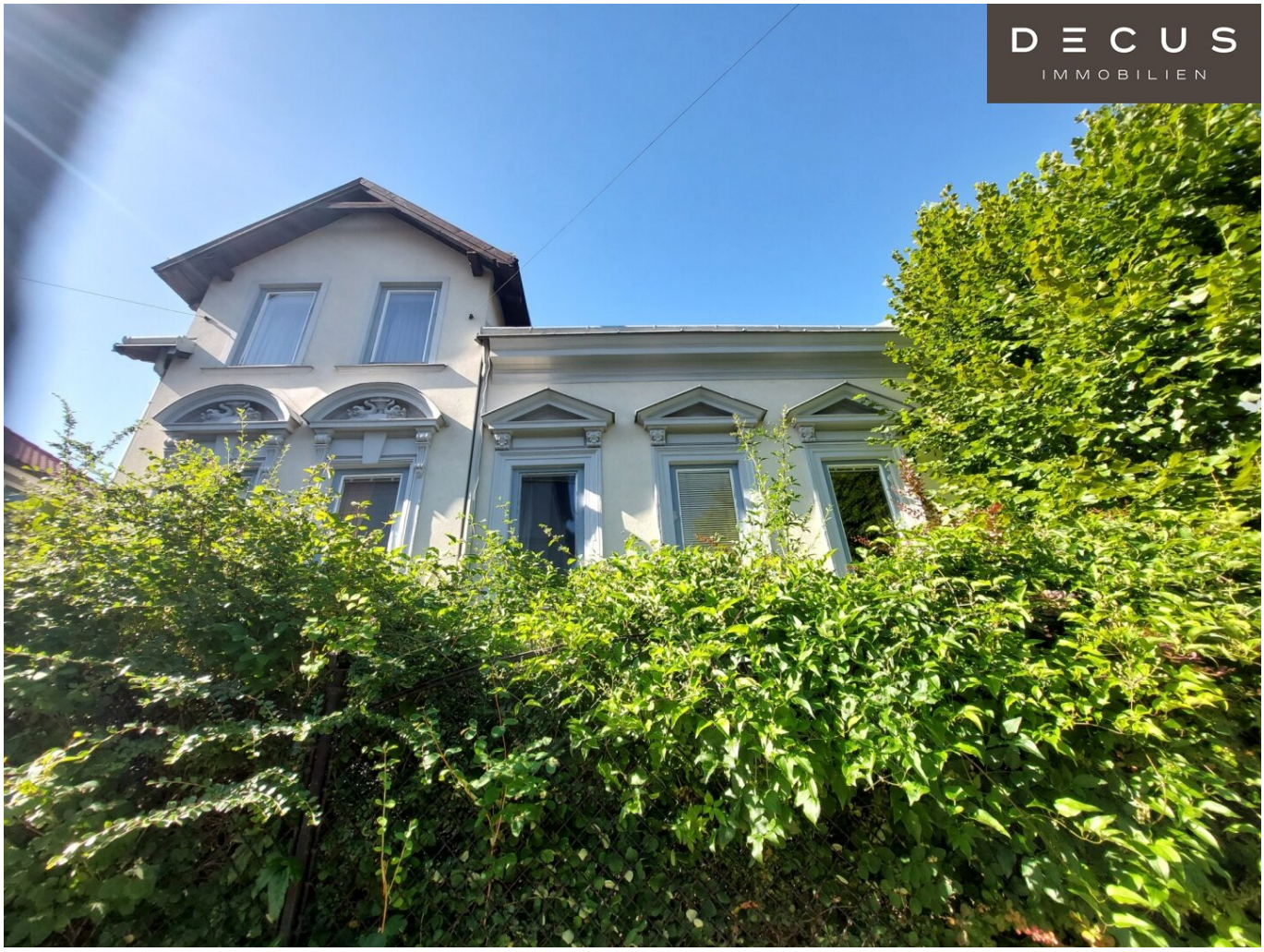
GERSTHOF| SANIERUNGSBEDÜRFTIGES WOHNHAUS IN GUTER WOHNLAGE | SCHÖNEM SONNIGEN GARTEN |5 ZIMMER |



Objektnummer: 1149373

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

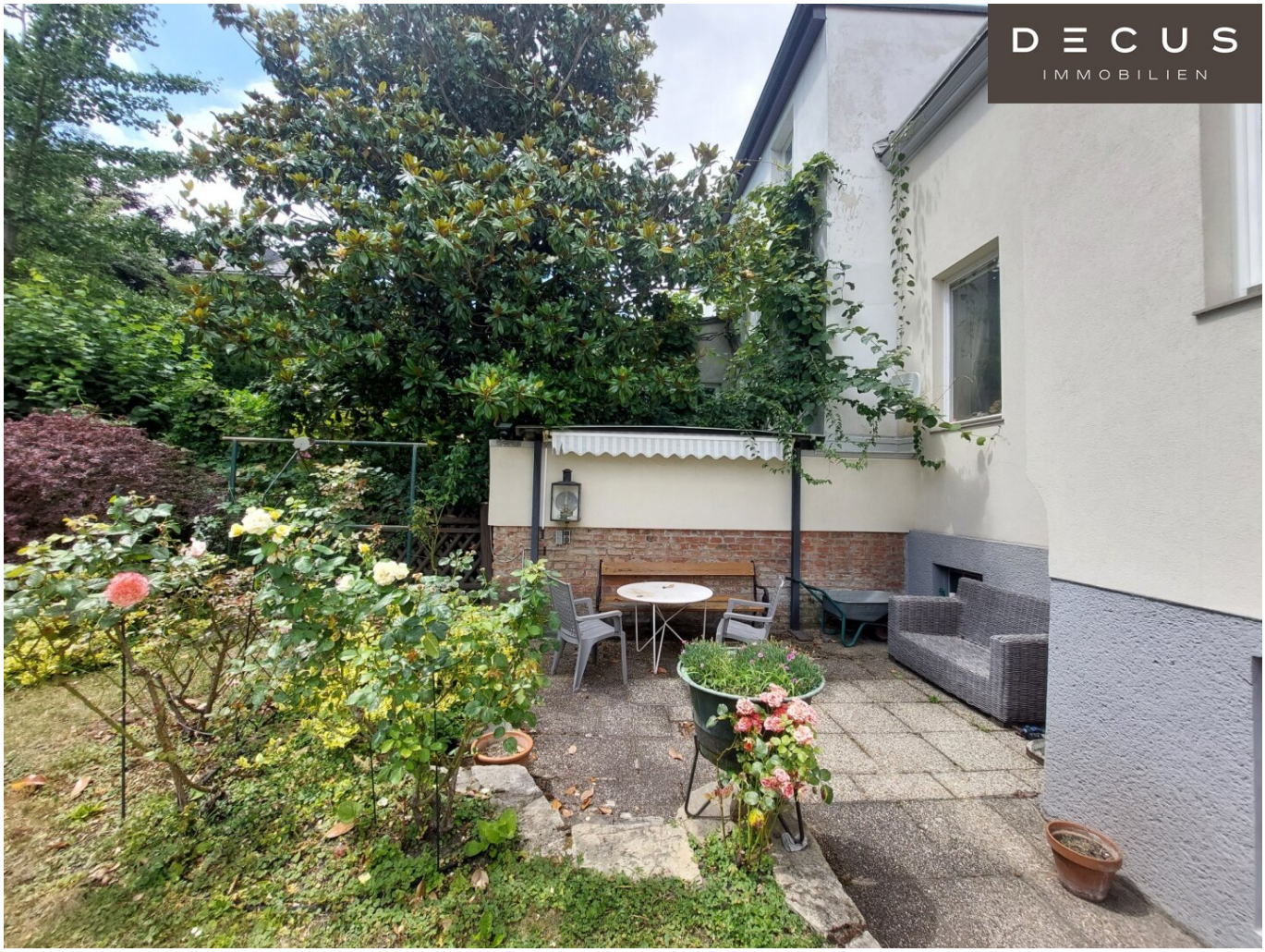
Adresse	Scheidlstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,36 m²
Nutzfläche:	253,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	398,00 m²
Keller:	48,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Susanne Lauterbach

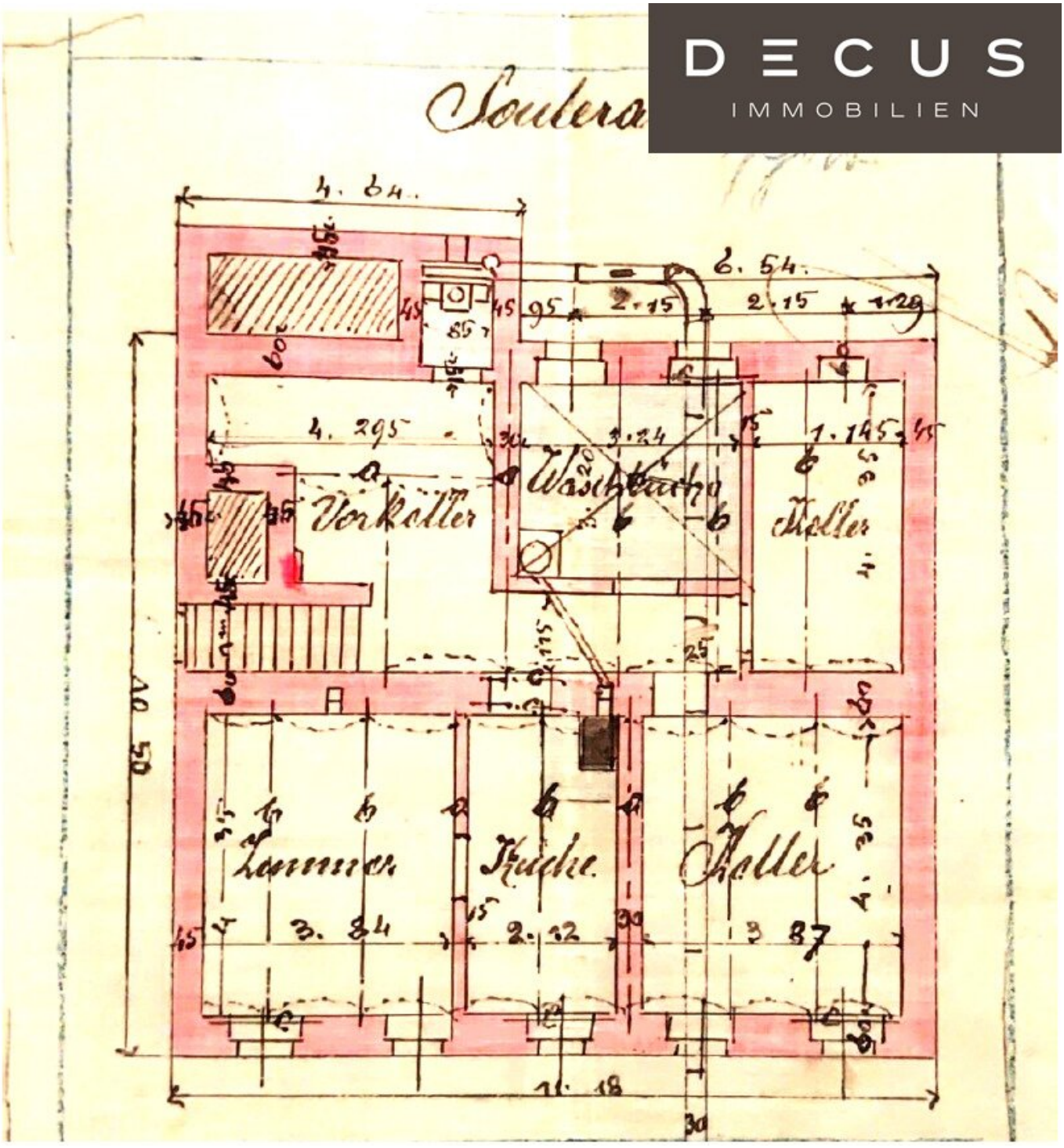
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12



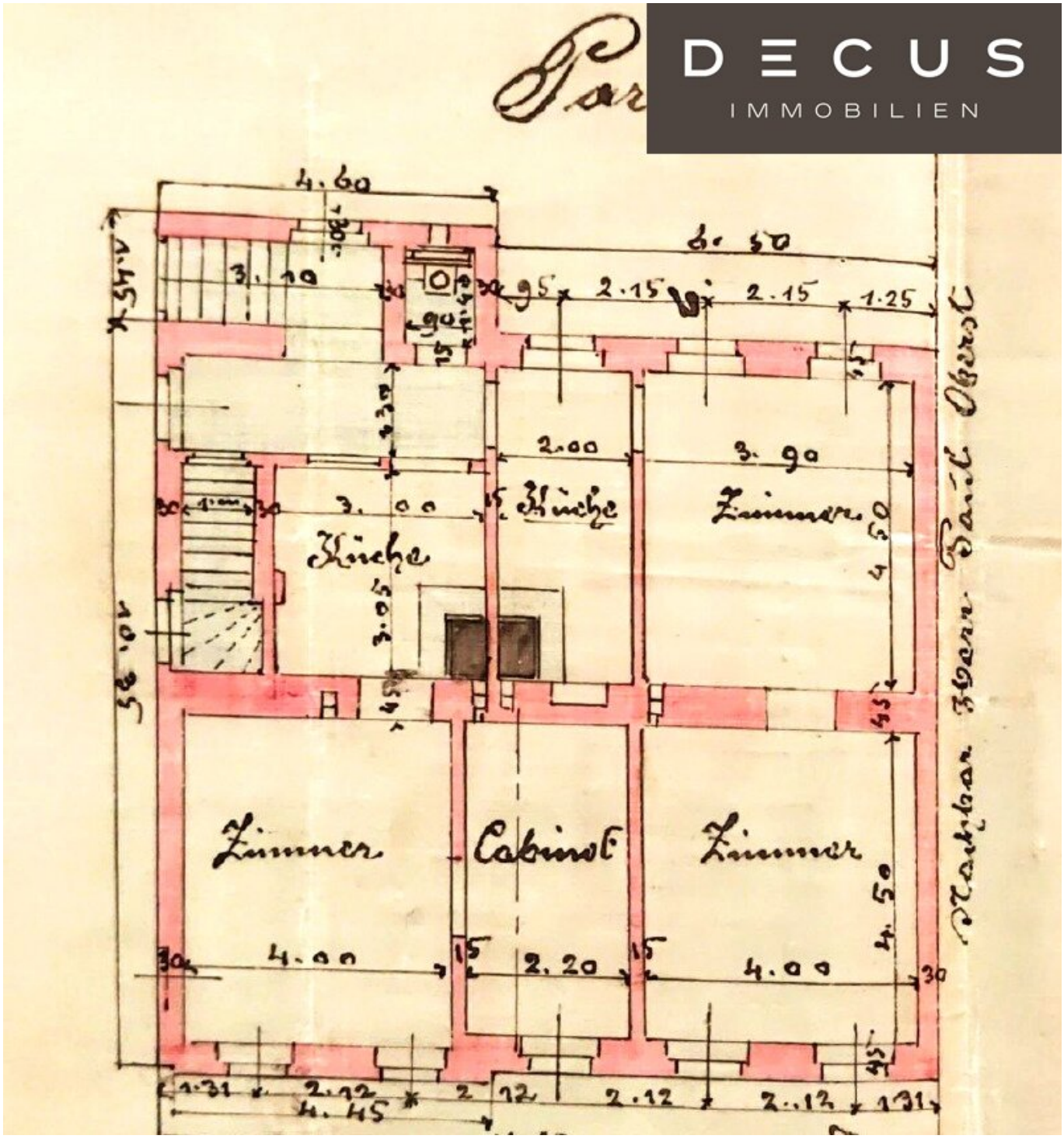
Vaillant
Vaillant

DECUS
IMMOBILIEN

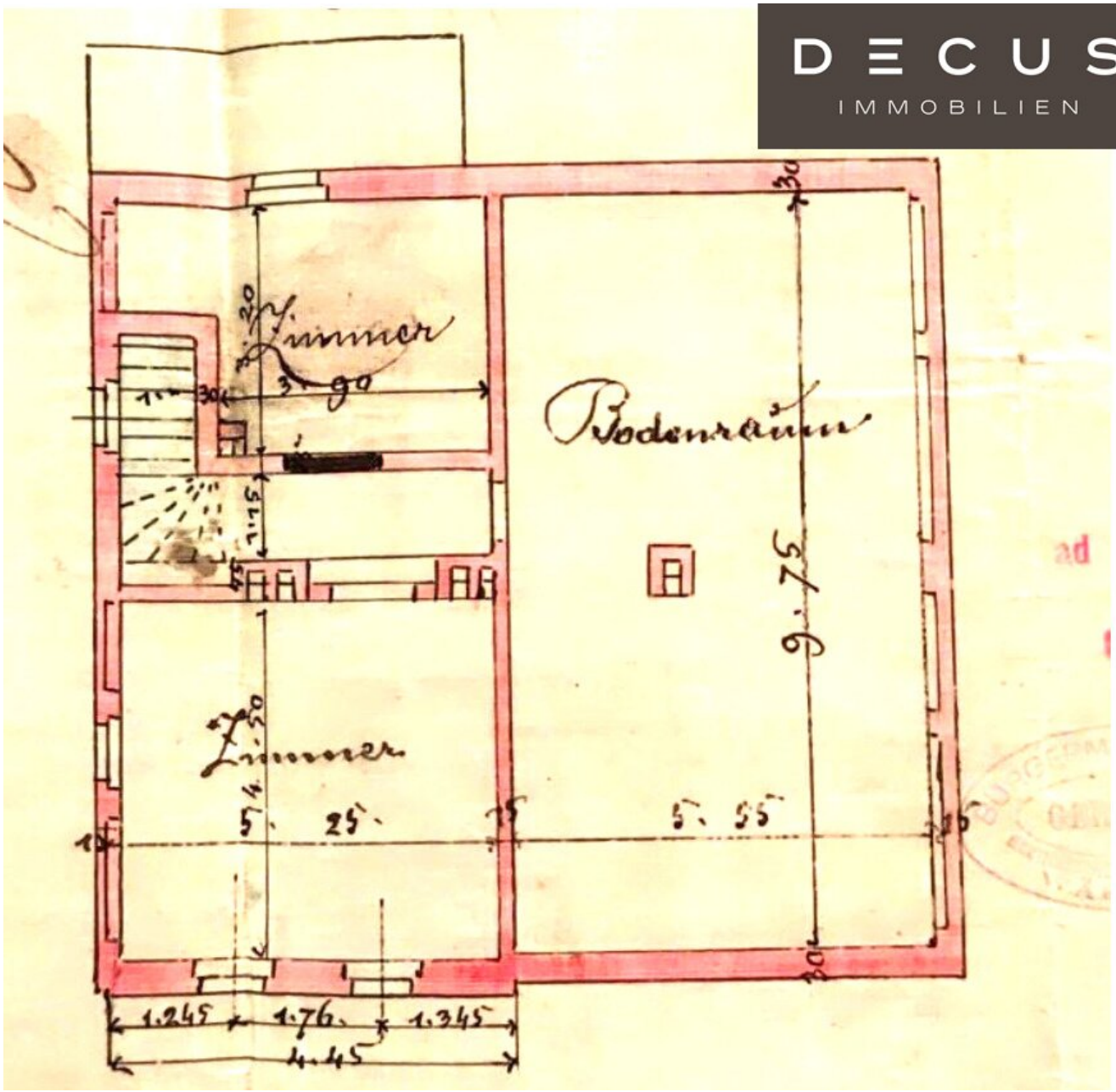
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus Baujahr ca. 1900 mit gegliederter Fassade auf 528 m² südseitigen nett angelegten schönen Gartengrund. DER KAUFPREIS IST VERHANDELBAR

Dieses Haus müsste von seinen Dornröschenschlaf geweckt werden

Das Wohnhaus besteht aus einem erhöhten, bewohnbaren Keller (Souterrain) Raumhöhe ca. 2.80, Erdgeschoß mit einer Raumhöhe von ca. 3 m. und einen teilweise ausgebautem Dachgeschoß. Erweiterung wäre möglich

Die Wohnfläche beträgt ca.**155 m²** zuzüglich ein noch nicht ausgebauter Dachboden von ca. 50 m² und eine Nutzung im Keller von ca.48 m² (Waschküche, Heizraum, Kellerräume) ergibt eine Gesamt-Wohnnutzfläche von ca. 253 m²

Das gesamte Wohnhaus wird vom Keller bis zum Dach mit einer Gaszentralheizung versorgt.

Laut Flächenwidmung ist es Wohngebiet Bauklasse II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m. Somit ist die derzeitige Verbauung nicht ausgenutzt. **Eine Sanierung ist unbedingt erforderlich. Derzeit sind die Räume total verschmutzt und ungepflegt.**

Laut Sachverständigen kann man davon ausgehen, dass im Fall eines Neubaus eine Wohnnutzfläche von rund ca. 433 m² erzielt werden kann (zusätzlich Kellerflächen, Außenflächen)

RAUMAUFTELUNG

Wohnkeller : komplett unterkellert, Raumhöhe ca. 3 Meter und beheizt. WC Heizraum,

Erdgeschoß : 3 Zimmer, Kabinett, Küche, WC, Vorraum gesamt ca.**88,84 m²**

Dachgeschoß: 2 Zimmer, Vorzimmer **40,59 m²**, eine weitere Fläche von ca. 50 m² könnte man noch ausbauen

LAGE

Das Haus befindet sich in der beliebten Gegend nahe **Gersthofer Platzl** mit sehr guter Infrastruktur**.** Gute Verkehrsanbindung mit den Straßenbahnlinien 40, 41, über die Währinger Straße zur City, sowie Linie 9, Bus 10 A und Schnellbahn S 45 Station Gersthof.

Für die Freizeit bietet sich das Schafbergbad mit seinem wunderschönen Schwimmbad und Blick über Wien an. In kurzer Zeit mit dem Bus 42 A erreichbar, oder der traumhafte Türkenschanzpark welcher in einigen Gehminuten erreichbar ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap