

NEUE IDEEN gefragt - ehemaliger Heuriger mit Wohnung wartet auf Sie



Umgebung

Objektnummer: 8131/92284

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	288,50 m ²
Bäder:	2
WC:	6
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Kaufpreis:	856.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

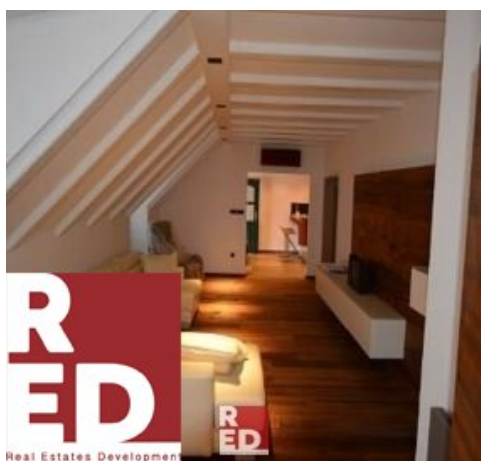


Dipl.Ing. Stella Lessmann

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

H +43 676 5063031

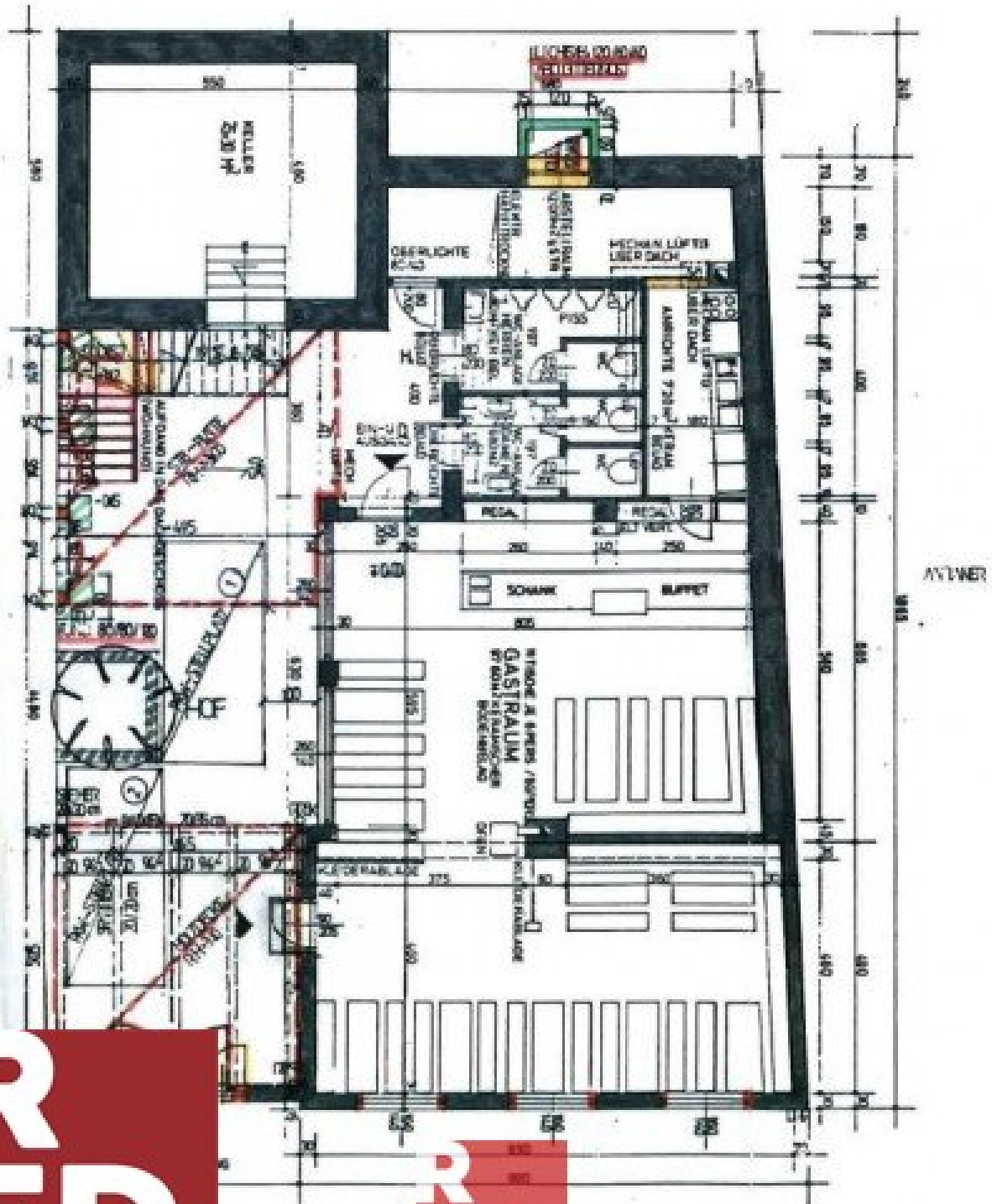






GRUNDRISS EROGEO-KOISS

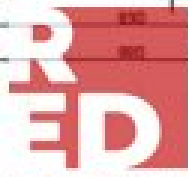
ANWAHNER



ANWAHNER

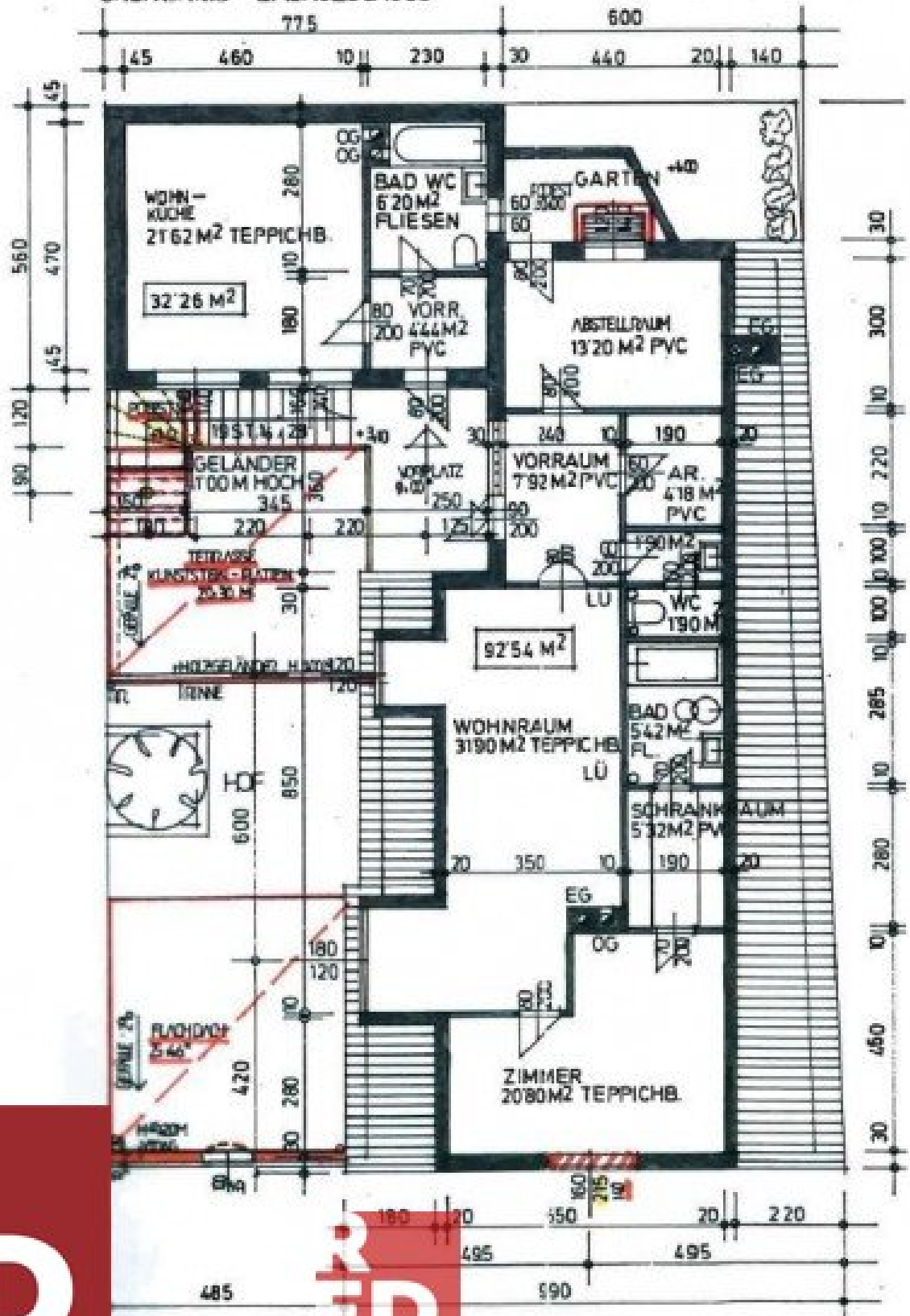


Real Estates Development



Real Estates Development

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Real Estates Development



Real Estates Development



SCHN



DACHHAUT EB. 45

GLAS -
WAND
100
100
BETON -
WAND

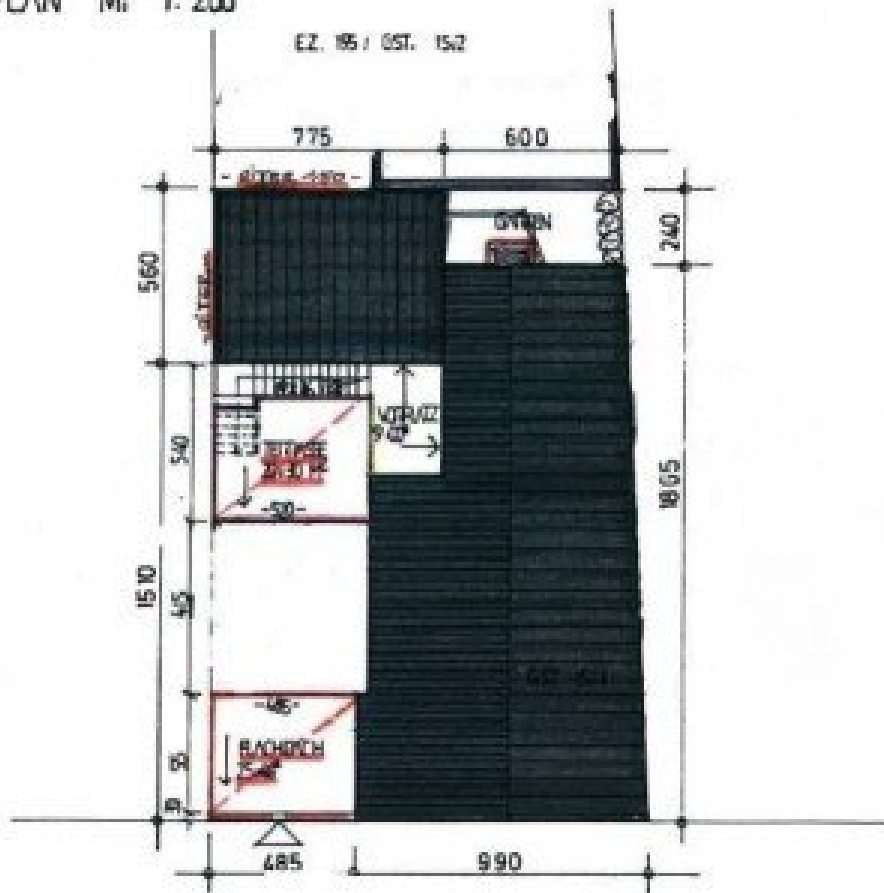


Real Estates Development



Real Estates Development

PLAN M. 1:200



MIT TERRASSE



RED

Real Estates Development

RED

Real Estates Development



Objektbeschreibung

MIT IDEEN IST HIER VIELES MÖGLICH.

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

Zusammen 289m² , 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.

Was man alles machen könnte eine dazu Studie gibt es :

- Umbauen für Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnambiente
- für ein Einfamilienhaus mit separater Anliegerwohnung
- für eine Ordination /Praxis und eine Wohnung im OG
- als Wohnen und Arbeiten- zb. Steuerberatung, Studio, Architekturbüro
- als Gastronomie-Relaunch oder Weinverkostungslocation
- als Bildungseinrichtung oder Kinderarten-Betreuung

Derzeit :

Über einen teilweise überdachten Innenhof gelangt man zum einen in die Räume, welche als Heurigenlokal(ca. 163,80m²) genutzt wurden und zum anderen über eine Stiege in das Obergeschoß zur Garconniere(ca.32,26m²) und der tollen Wohnung(ca.92,54m²)

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 liegt in einer Schutzzone

.

HABEN SIE schon eine IDEE,

wenn Sie dieser Liegenschaft NEUES Leben einhauchen wollen, dann sind Sie hier gefragt.

Besuchen Sie uns auch auf 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

+43 676 5063031

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