

Ehemalige Villa/Mehrparteienhaus auf Grundstück mit Fernblick



Objektnummer: 25016-2

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Stellplätze:	4
Keller:	36,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 196,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Kaufpreis:	848.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

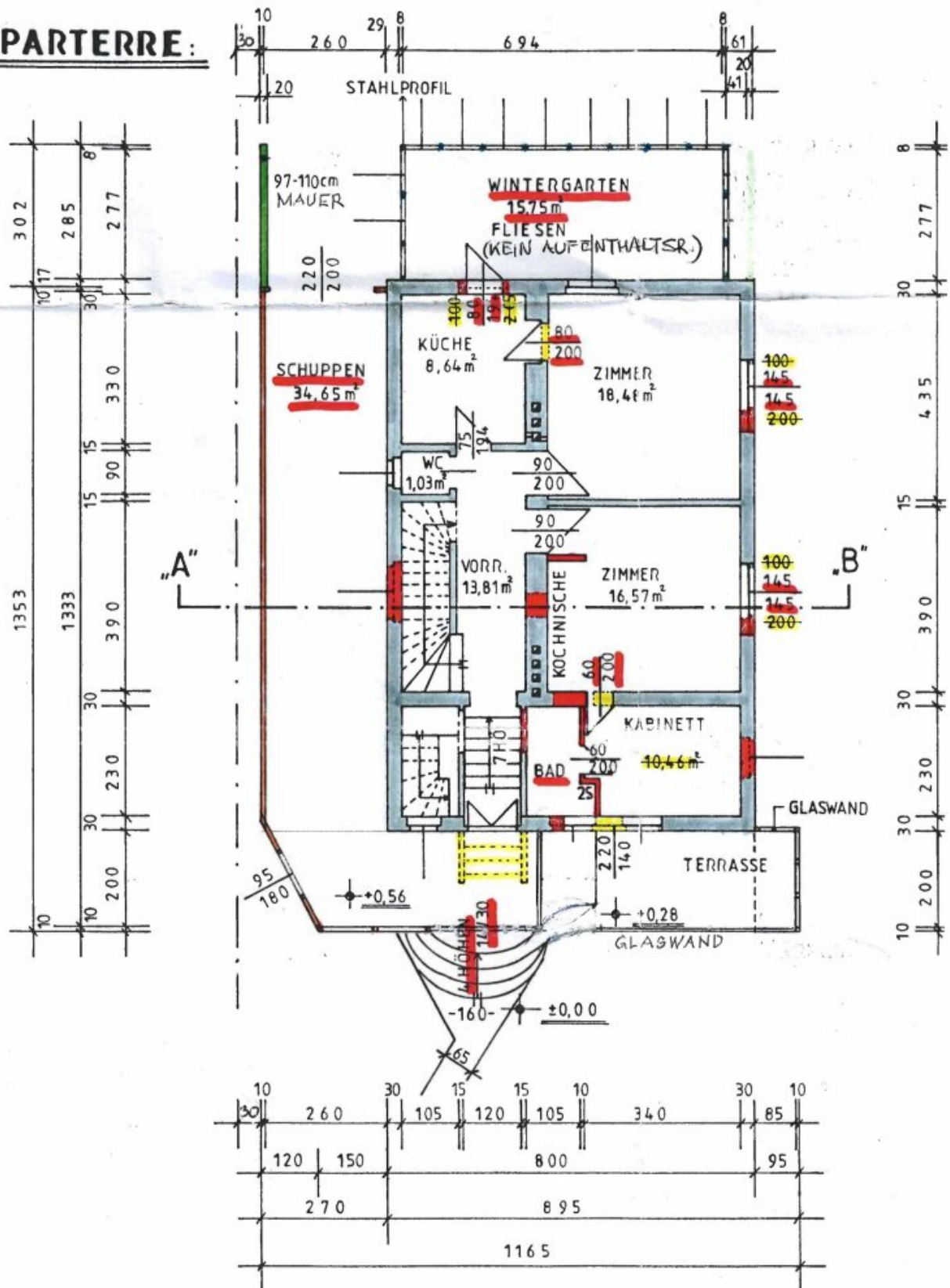
Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien







PARTERRE:



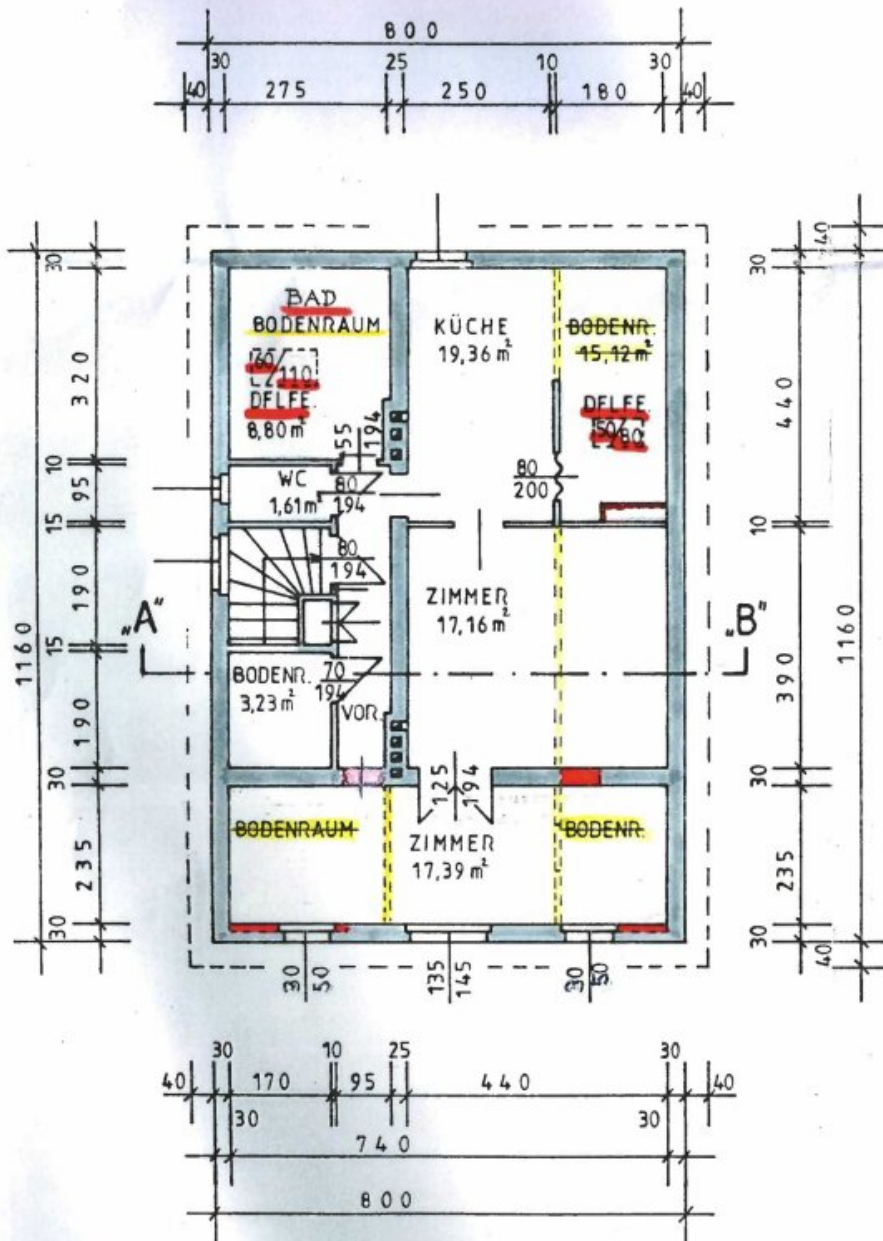
LEGENDE:

Hand-drawn floor plan of a two-story building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- KÜCHE** (Kitchen): 8,91 m²
- BAD** (Bathroom): 1,03 m
- ZIMMER** (Bedroom): 18,48 m²
- WC** (Toilet): 1,03 m
- VORR.** (Storage): 1,57 m²
- VORR.** (Storage): 5,46 m²
- ZIMMER** (Bedroom): 16,57 m²
- KAMMER** (Chamber): 6,21 m²
- KÜCHE** (Kitchen): 6,67 m²
- KABINE I** (Cabin): 10,46 m²

The plan also shows a staircase labeled "GLBST. 50 75" and various dimensions for walls, windows, and doors. The overall dimensions of the building are 1160 (width) by 435 (depth). The plan is oriented with the entrance at the top.

MANSARDE:

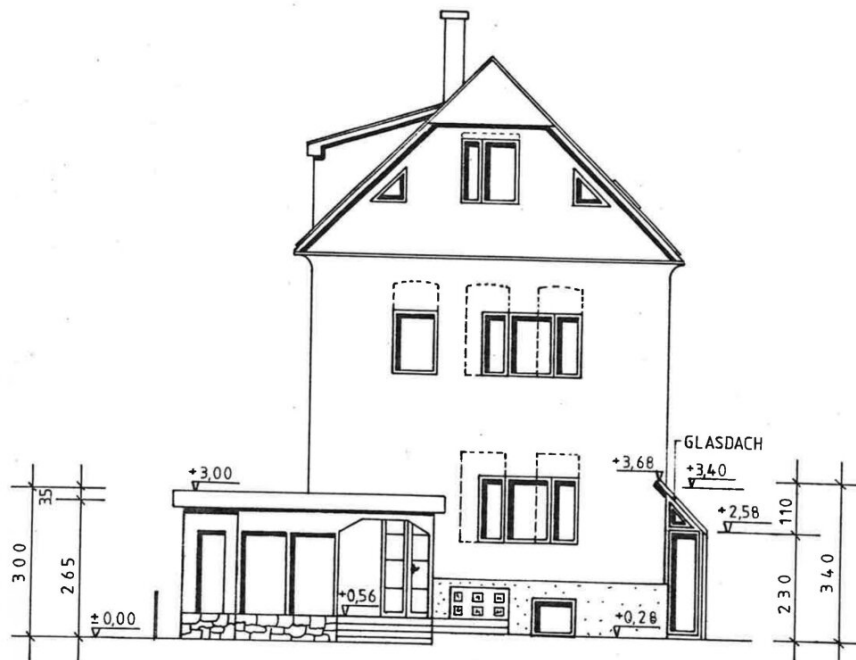


+0,56

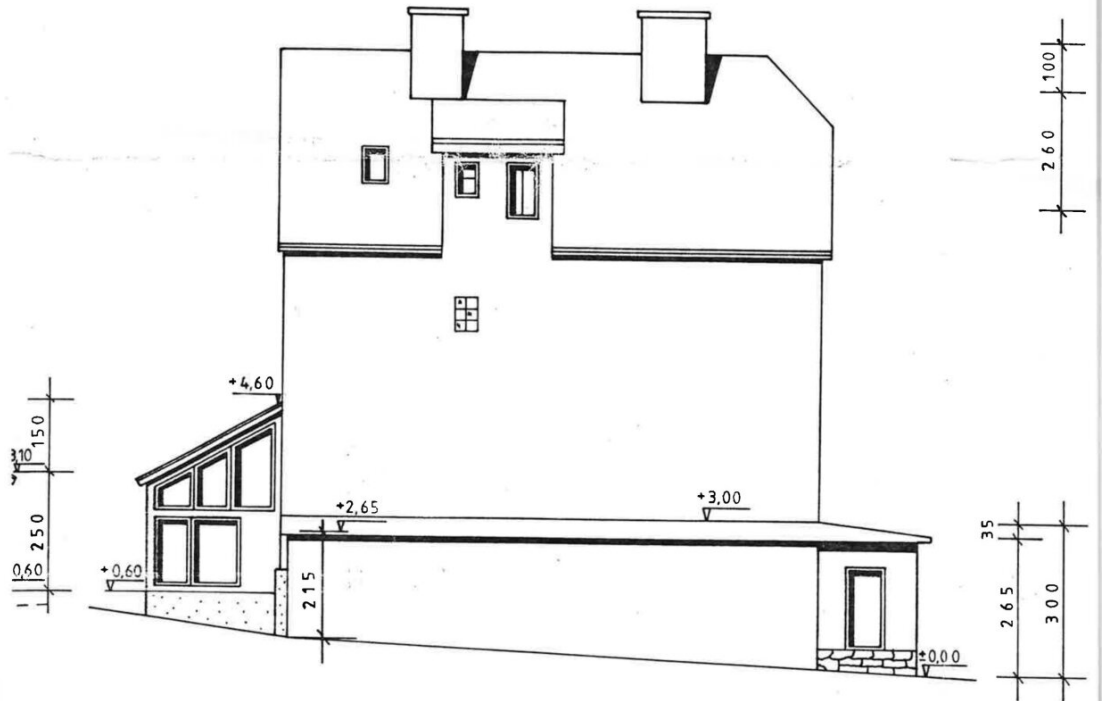
[illegible]



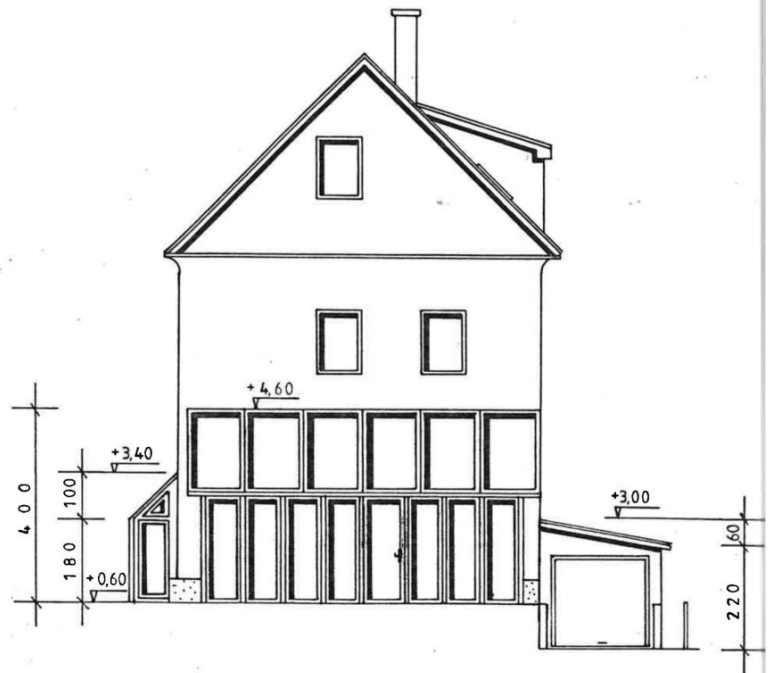
SÜDANSICHT : STRASSENANSICHT



WESTANSICHT:

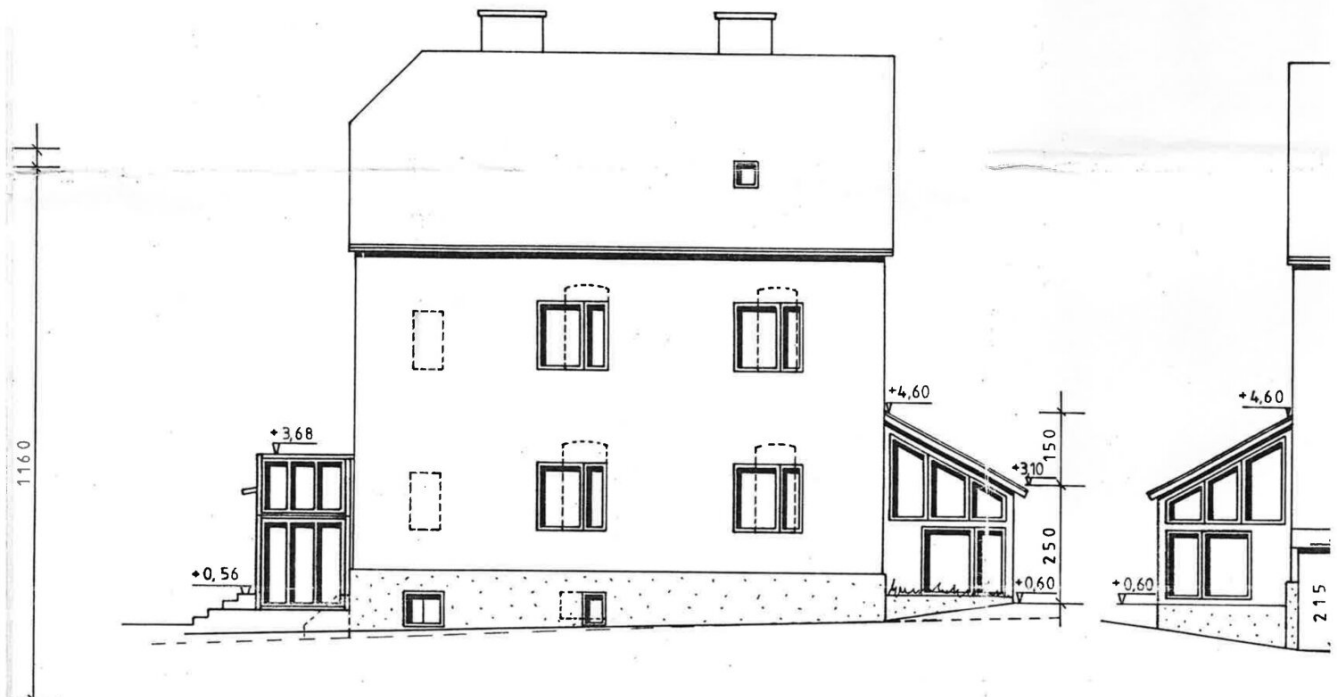


NORDANSICHT : GARTENANSICHT



OSTANSICHT:

W



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in Hütteldorf (Nähe Otto Wagner Areal) mit südseitigem Fernblick auf den Lainzer Tiergarten samt der darauf errichteten (ehemaligen) Villa, die in ein Mehrparteienhaus umgebaut wurde. Dieses Generationenhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Das Highlight der Liegenschaft ist der unverbaubare Fernblick auf das Wiental und den gegenüberliegenden Wienerwald/Lainzer Tiergarten.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 210m² zzgl. 16m² Wintergarten, 36m² Teilkeller und 46m² Garage. Insgesamt steht eine Nutzfläche von etwa 300 m² zur Verfügung.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoß (70m²): Wohnzimmer mit Küche, 1 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Gäste-WC zzgl. Wintergarten (16m²)
- Obergeschoß (70m²): Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, WC extra
- Mansarde (70m²): Küche, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Bidet, WC extra.

Es ergeben sich mehrere Optionen der zukünftigen Nutzung bei diesem sehr vielseitigen Investment:

- Rückbau der ehemaligen Villa in den Original-Zustand, damit diese wieder in altem Glanz erstrahlt.
- Sanierung/Ausbau des Mehrparteienhauses für drei Wohnungen (Sanierungskonzept und rechtskräftiger Abbruchsbescheid liegen vor).
- Abbruch und Neubau. Die Eignung für die Errichtung eines Doppelhauses wäre gegeben. Es besteht sowohl südseitig als auch nordseitig eine separate Zufahrt über eine öffentliche Straße.

Das Mehrparteienhaus ist jedenfalls aktuell zum Teil (befristet) bis Dezember 2025 bzw. bis März 2026 vermietet. Das 1. OG ist bestandsfrei.

Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaut, süd- und nordseitig ausgerichtet und bietet eine Gesamtfläche von etwa 650m².

Widmung des Grundstücks: Wohngebiet (W) der Bauklasse I (max. 7,5 Meter Gebäudehöhe), offene oder gekuppelte Bauweise, 25 % verbaubar.

Die Liegenschaft ist etwa 15 Meter breit und über 40 Meter lang und an das öffentliche Wasser- und Kanalsystem angeschlossen.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin für dieses langfristige Top-Investment oder bei weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap