LEBENSTRAUM IN MAUER – GRÜNES GARTENIDYLL MIT POTENTIAL ALS FAMILIENSITZ

Objektnummer: 4763

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

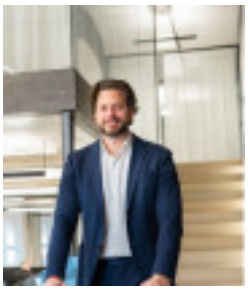
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tribulzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,20 m²
Nutzfläche:	187,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	515,00 m²
Keller:	92,38 m²
Heizwärmebedarf:	G 306,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	745.000,00 €

Provisionsangabe:

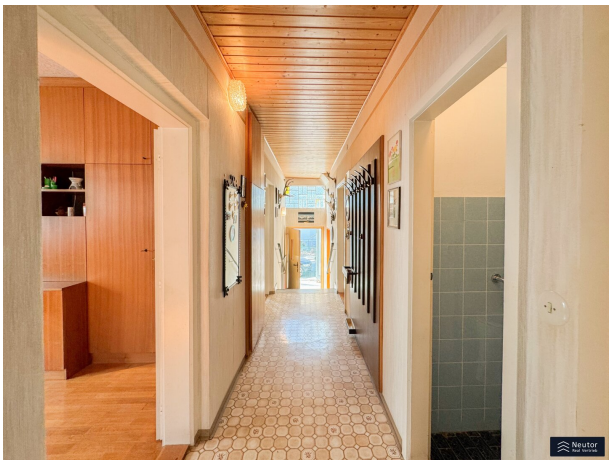
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

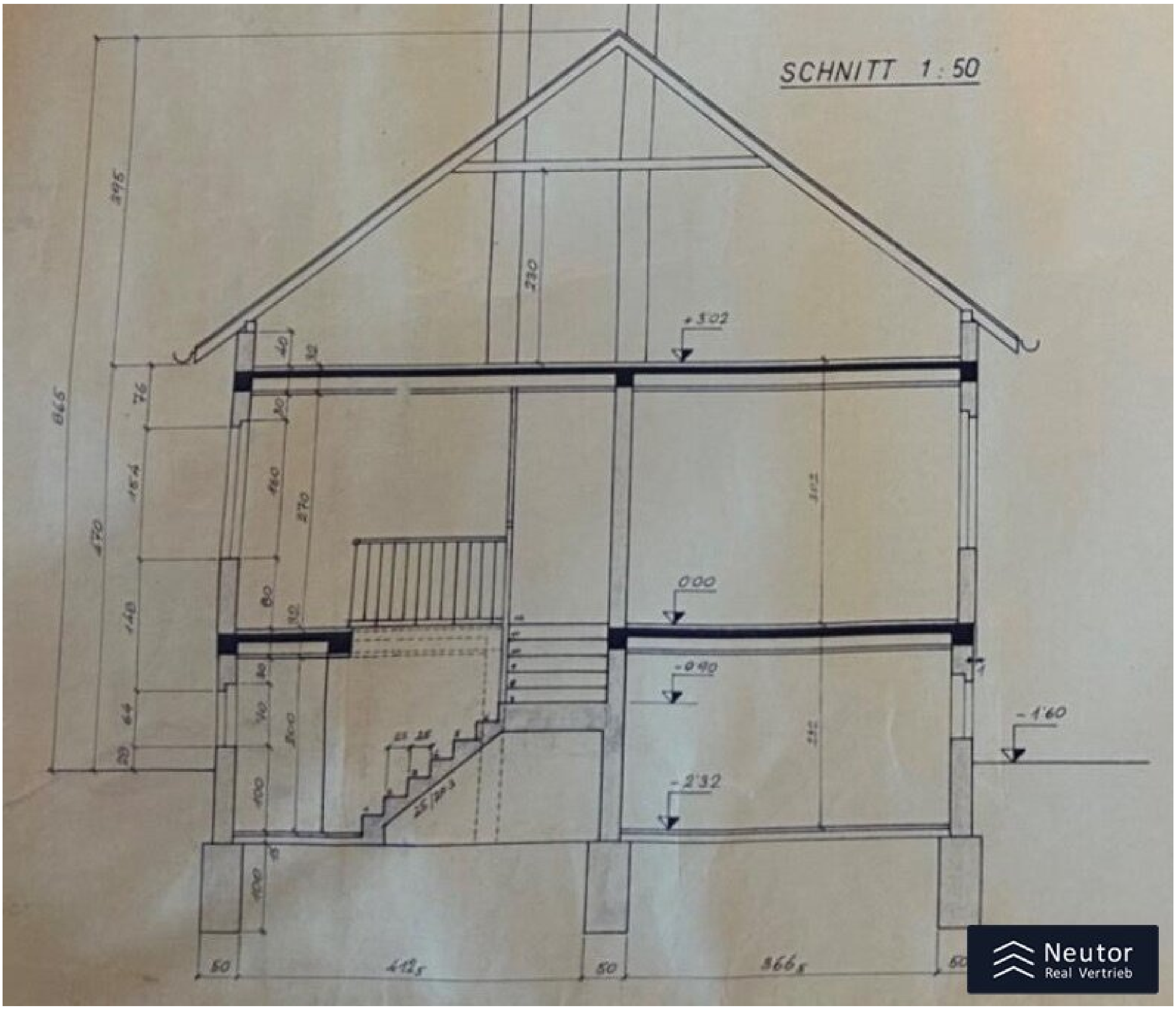
Neutor
Real Vertrieb

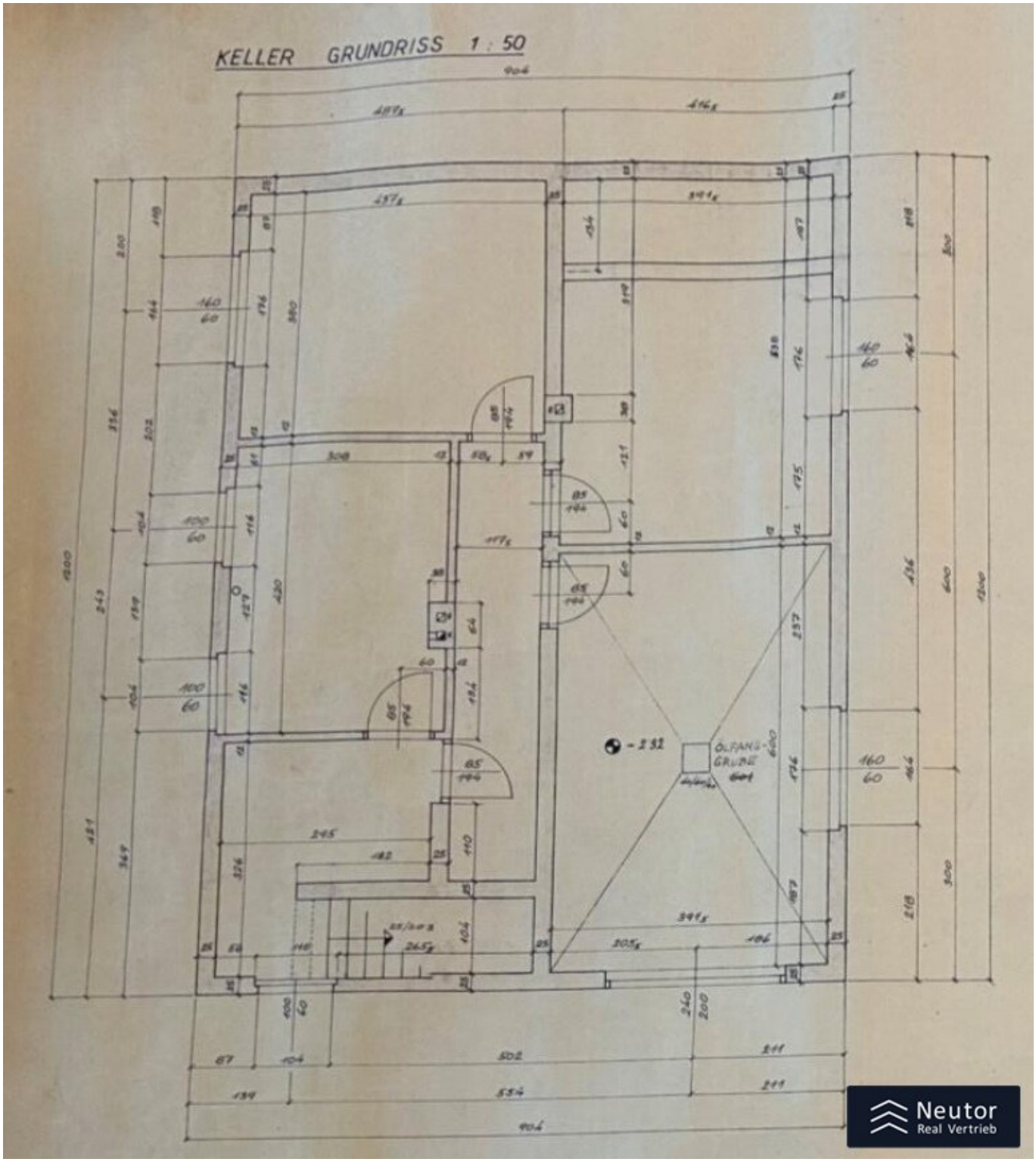


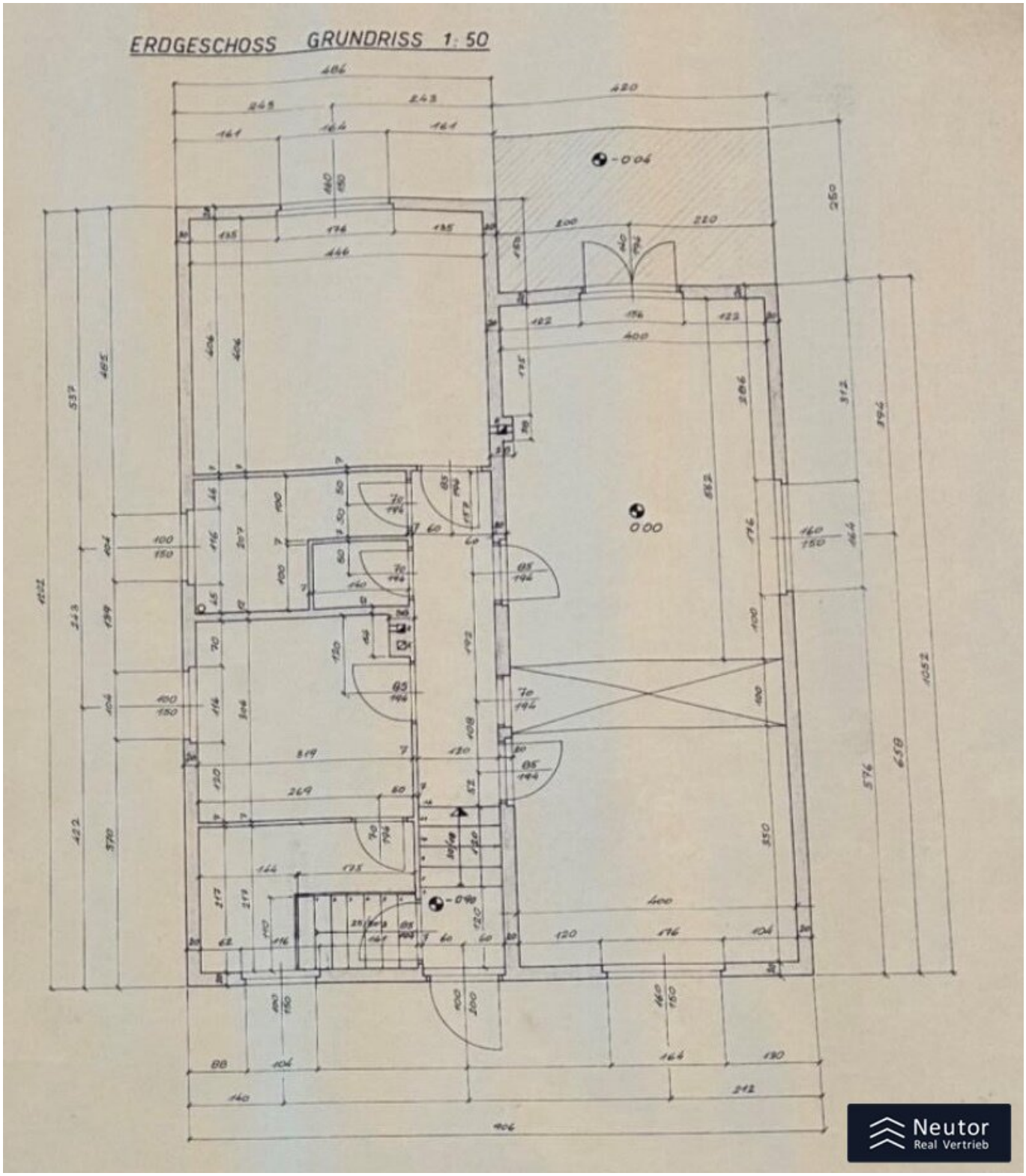
Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Schart-ner
Neutor
Real Vertrieb


SCHNITT 1:50
Neutor
Real Vertrieb


KELLER GRUNDRISS 1 : 50
OLPANG-GRUBE
Neutor
Real Vertrieb


ERDGESCHOSS GRUNDRISS 1:50
Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihren Traum vom perfekten Zuhause genau hier verwirklichen – in MAUER einer der begehrtesten Lagen des 23. Bezirks von Wien. Dieses Grundstück bietet Ihnen die einmalige Chance, Ihre Visionen Realität werden zu lassen.

Das bestehende Haus aus den 1960er Jahren mag seine beste Zeit hinter sich haben, doch für kreative und ambitionierte Heimwerker bietet sich ein spannendes Projekt, um eigene Ideen zu verwirklichen und etwas Einzigartiges zu schaffen.

Das große Potenzial dieses Grundstücks zeigt auch die vorliegende Studie zur Bebaubarkeit eines Doppelhauses.

Eckdaten:

Grundstücksfläche laut Grundbuch: ca. 653 m²

Garten laut Grundbuch: ca. 515 m²

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 84,20 m²

Terrasse: ca 10,5 m²

KFZ-Stellplatz: Garage 1 Stellplatz

Küche: ja, mit Essbereich

Bad: 1 - mit Badewanne

WC: 1 - separates WC

Heizung: Gas

Aussenläden: teilweise

Beschreibung:

Ob gemütliche Sitzecke, blühende Blumenbeete oder eine weitläufige Rasenfläche für Spiel und Spaß – dieses Grundstück bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Gartengestaltung. Genießen Sie die Ruhe und den idyllischen Grünblick, der Ihnen eine wahre Oase der Erholung mitten in der Stadt schenkt.

Das großzügige Grundstück mit seinen ca. 653 m2 ist in einer ruhigen Wohngegend eingebettet und bietet viel Platz für Kreativität und individuelle Bauvorhaben.

Ob eine geschickte Umgestaltung des bestehenden Hauses, ein exklusives Eigenheim oder ein modernes Doppelhaus - hier haben Sie die Freiheit, Ihre Vorstellungen zu verwirklichen.

Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen in kurzer Distanz erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 745.000,-

Laufende Kosten für 2025 bereits bezahlt: Wasser/Abwassergebühren € 288,97, Müllabfuhrabgabe € 288,96, Grundsteuer € 177,72,-

Lage und Umgebung:

Das Grundstück liegt im charmanten Stadtteil Mauer, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 23. Wiener Bezirk, Liesing, mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Optimale Anbindung**: Bushaltestelle (66A - Wien Liesing Schulzentrum) und Straßenbahnhaltestelle (60 - Wien Anton-Krieger-Gasse) nur ca. 500 m entfernt.
- **Nahversorgung**: Supermarkt und Bäckerei in lediglich ca. 900 m Entfernung.
- **Familienfreundlich**: Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit und Erholung**: Grünblick und Gartennutzung schaffen eine idyllische Oase, ergänzt durch die Nähe zum Maurer Wald.

- **Gute Erreichbarkeit**: Fußweg zum Einkaufszentrum ca. 1.100 m (14 Minuten) und zum Bahnhof Liesing ca. 1,3 km (17 Minuten).

Mauer bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhiger Lage, grüner Umgebung und hervorragender Anbindung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap