

**Mach was draus! Seltene Gelegenheit: Refugium in
Ruhelage nahe Napoleonwald**



Objektnummer: 16273

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	149,00 m²
Garten:	295,00 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

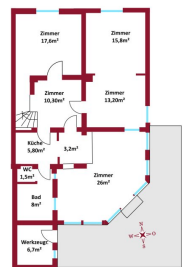


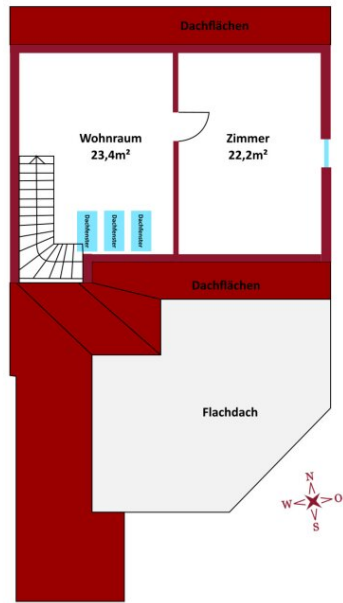
Bettina Holzinger

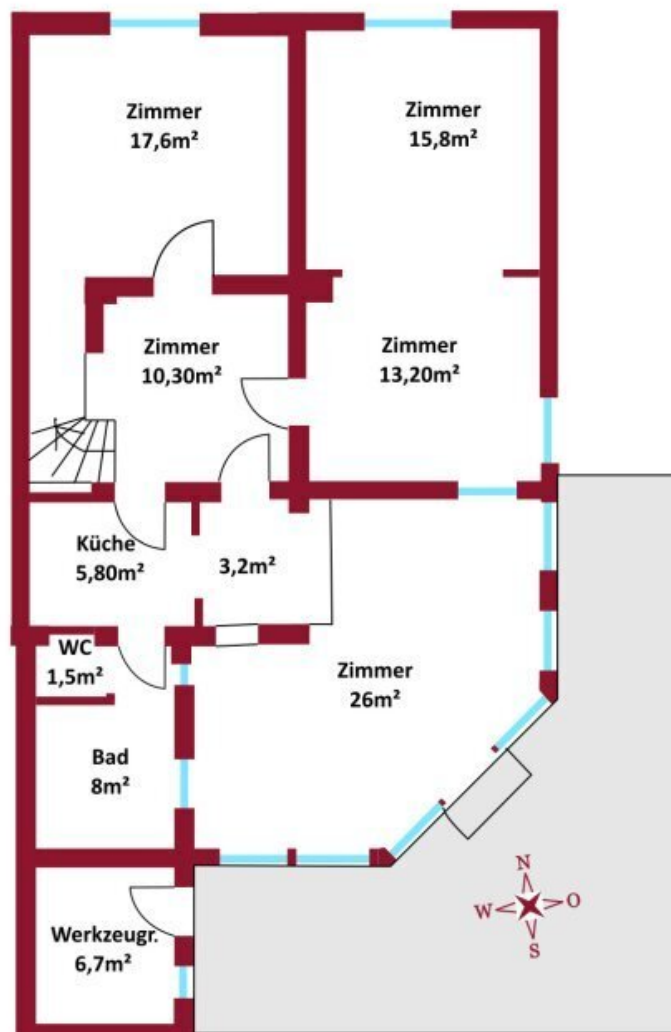
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

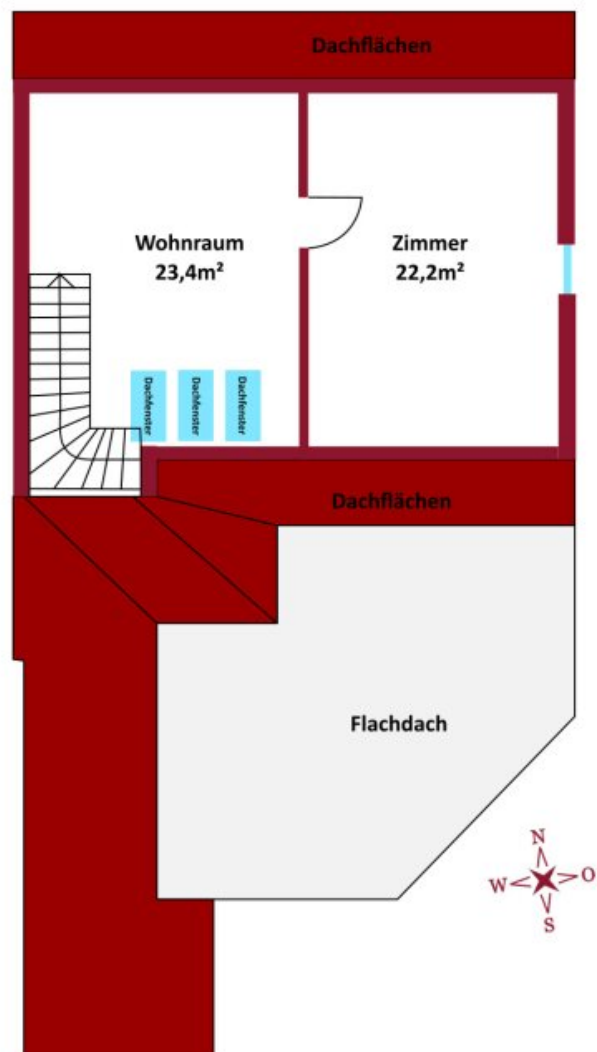
T +43 1 3709098
H +43 664 3582426

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









Objektbeschreibung

Lage, die begeistert: Nur Minuten von der Sillerplatz-Station (Linie 60 und N60) entfernt, erwartet Sie Hietzings einzigartige Mischung: Der Lainzer Tiergarten und Heurige sowie Ausflugsziele des Wienerwalds sind fußläufig erreichbar. Genießen Sie Grünruhelage mit bester Anbindung! Zum Lainzer Spital gelangen Sie in unter fünf Autominuten.

Eingebettet in einer **Altsiedlung** im malerischen Hietzing. **Dieses einzigartige Grundstück mit einem charmanten, sanierungsbedürftigen Altbau bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu verwirklichen.**

Suchen Sie eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens? Dann ist dieses charmante Siedlungshaus in Wien Hietzing, direkt am historisch romantischen Napoleonwald genau das Richtige für Sie. Objekte in dieser idyllischen und **traditionell gepflegten, äußerst ruhigen Gegend** sind selten auf dem Markt und daher heiß begehrt.

Auf einem großzügigen ca. **442 m² großen Grundstück (davon ca. 147m² bebaubar, BK 1 bis zu 6,5m Bauhöhe)** befindet sich ein Haus aus den 1930er Jahren (letzter Umbau 1992), das Ihnen vielfältige Möglichkeiten bietet. Die Lage besticht durch ihre außergewöhnliche Ruhe und die hervorragende Infrastruktur. Eine Busstation ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine optimale Anbindung. Parkmöglichkeiten sind derzeit auf dem Grundstück vorhanden.

Je nach Ihrem Vorhaben können Sie das bestehende Haus renovieren und erweitern oder das Grundstück für einen Neubau nutzen, um Ihren persönlichen Wohnraum im Garten zu verwirklichen.

Eine seltene Gelegenheit:

Der Immobilienmarkt in dieser speziellen Siedlung in Hietzing war in den letzten Jahren durch eine extreme Knappheit an Angeboten gekennzeichnet. Verkäufe waren äußerst selten, da die Liegenschaften über Generationen hinweg in Familienbesitz blieben. Doch nun zeichnet sich ein Generationenwechsel ab, und dieses Grundstück ist **eines der ersten Objekte**, das in dieser historisch gewachsenen und liebevoll gepflegten Siedlung auf den Markt kommt.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 664 358 24 26** zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis: Alle Angaben zu Bebauungsmöglichkeiten erfolgen ohne Gewähr. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, vorab Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu halten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap