

**** Altbaujuwel in Hietzing – Belagsfertig & vielseitig nutzbar - Ob als stilvolle Kanzlei oder charmantes Zuhause - Dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten ****



Objektnummer: 288253

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schweizertalstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

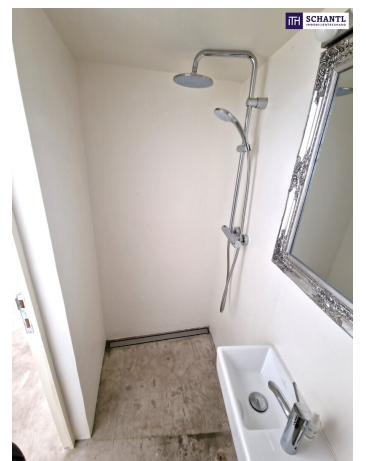


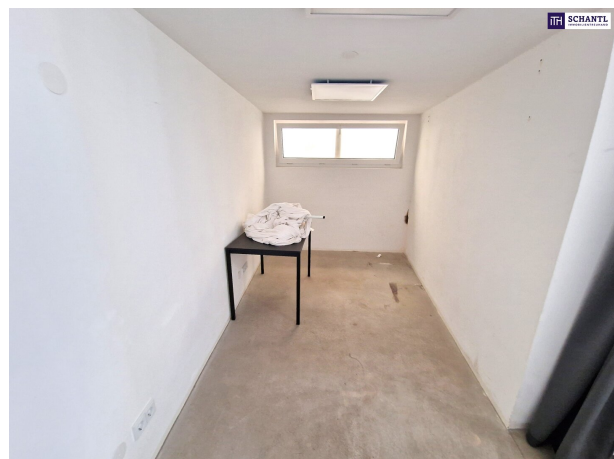
Marlies Sprinzl

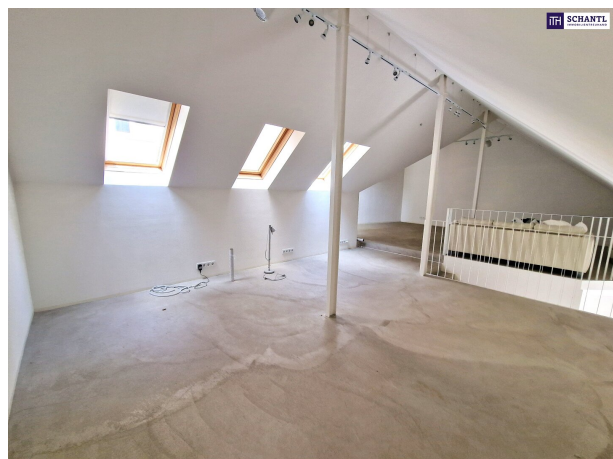
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9
H +436609094554

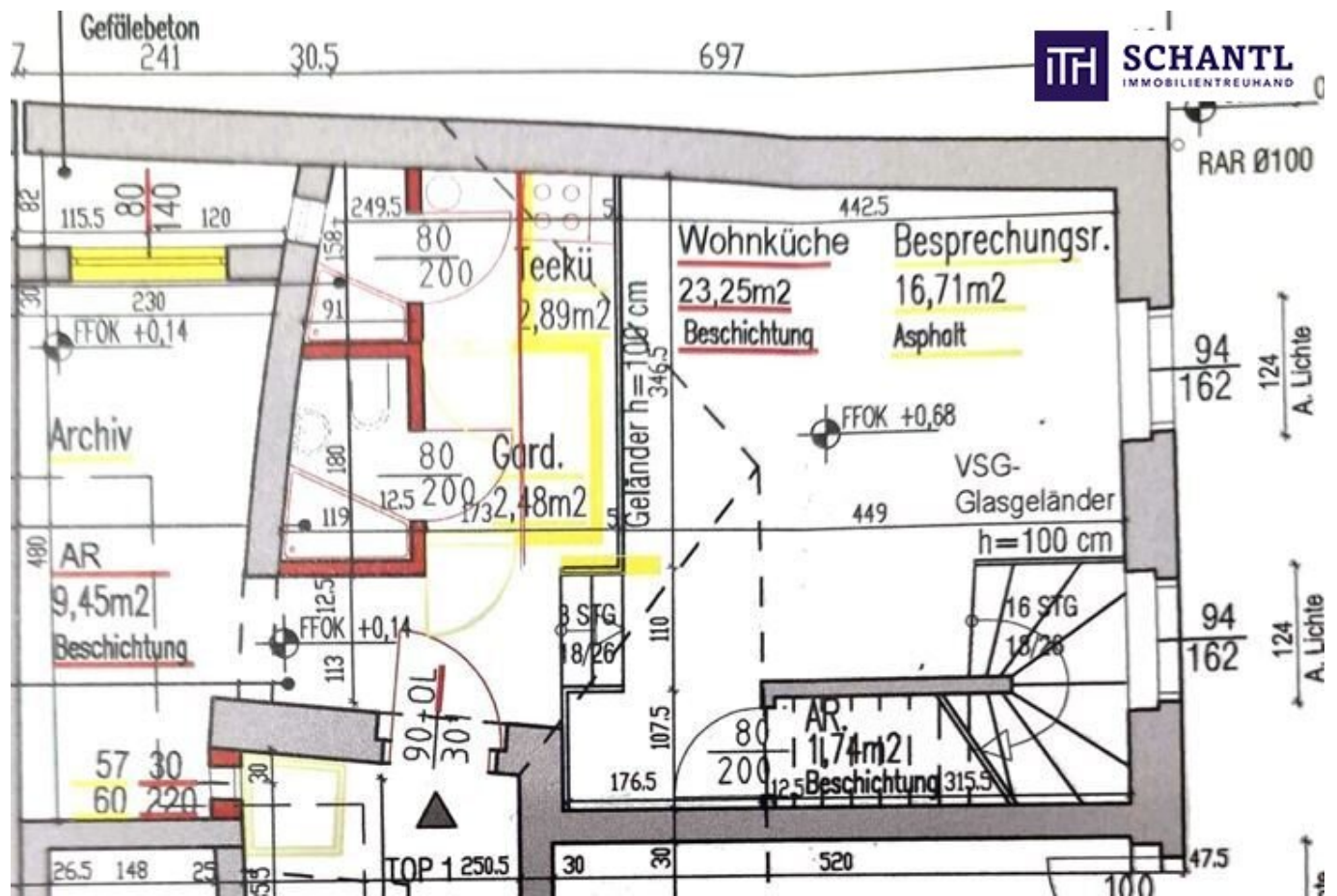
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Büro
50,80m²
Asphalt

Zimmer
60,01 m²
Beschichtung

Gaube

$$\begin{array}{r} 108 \\ 118 \end{array}$$

Ergänzung Decke
mit Holztramdecke
auf Stiegenmittelwand
aufliegend.

Geländer VSG H=100 m

16 STG
1B/26

Geländer YSGh=100 cm

OK +3,56

Gaube

$$\begin{array}{r} 108 \\ \times 118 \\ \hline \end{array}$$

RAR Ø100

Brüstung h = 85cm

Regenrinne

INSTAND
CHUNG

DFF 78/140

 $RH = 250\text{cm}$

DFF 78/140

First

4x |
DFF 94/98
ausladend
Breite < 1/3
Fassaden-
länge

RH=250cm

DFP 78/140

4x dachebene
DFF 94/98

Gaube

108
1118

OK +3.56

OK +4.19

FFOK +3,74

637

$$1 \text{ StG h} = 18$$

76

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1

+

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

10

19

8	III
---	-----

5

30

236.5

14

Objektbeschreibung

Dieses charmante, Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbauhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens – **im Herzen von Hietzing**. Das Haus wurde umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet ca. **102 m² Wohn- bzw. Nutzfläche**, verteilt auf zwei Etagen, und überzeugt durch **Altbauflair mit modernem Komfort**.

Die Sanierung wurde bereits abgeschlossen – **lediglich die Oberflächen (Bodenbeläge) können noch ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet werden**. Damit bietet sich die ideale Möglichkeit zur Individualisierung Ihrer neuen Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne, **neue Einbauküche sowie ein kleines, funktionales Badezimmer mit Dusche und WC**. Unter der Treppe wurde zusätzlicher Stauraum in Form eines praktischen Abstellraums geschaffen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger, **offener Raum, der sich perfekt als Wohnbereich oder – wie aktuell gewidmet – als großer Arbeitsplatz eignet**. Ideal für eine Kanzlei, ein Atelier oder ein Home-Office.

Eine **Fußbodenheizung** wurde im gesamten Haus verlegt und sorgt für behagliche Wärme und modernen Wohnkomfort.

Das Gebäude ist Teil eines größeren Grundstücks, auf dem sich auch ein Mehrparteienhaus im hinteren Bereich befindet.

Für die Immobilie wurde 2019 bereits eine Neuerrichtung von Gaupen sowie die Umwidmung auf Wohnen angesucht.

Besondere Merkmale:

- Sanierter Altbau mit Charakter
- Belagsfertig: Oberflächengestaltung nach eigenem Geschmack
- Neue Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Kleines Badezimmer mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum

- Großzügiger Arbeits-/Wohnbereich
- Aktuelle Widmung: Büro
- Ideal als Kanzlei oder für kreative Nutzungen

Kaufpreis 690.000 €

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – ***wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap