

HIETZING - GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND NAHE S-BAHN SPEISING



Objektnummer: 1693/220

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,90 m ²
Nutzfläche:	89,90 m ²
Zimmer:	7
WC:	1
Garten:	297,00 m ²
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

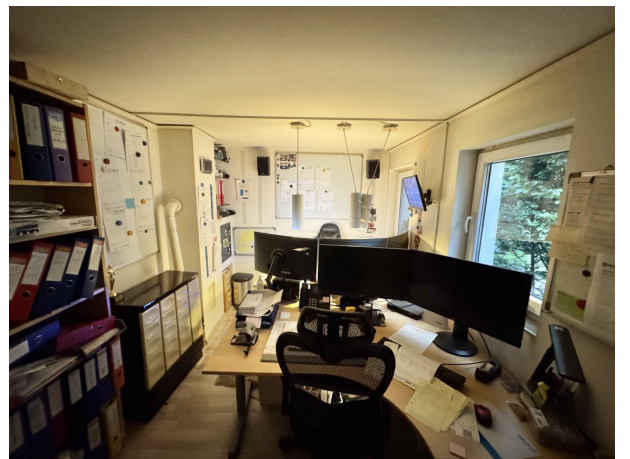
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

T +43 664 543 61 53

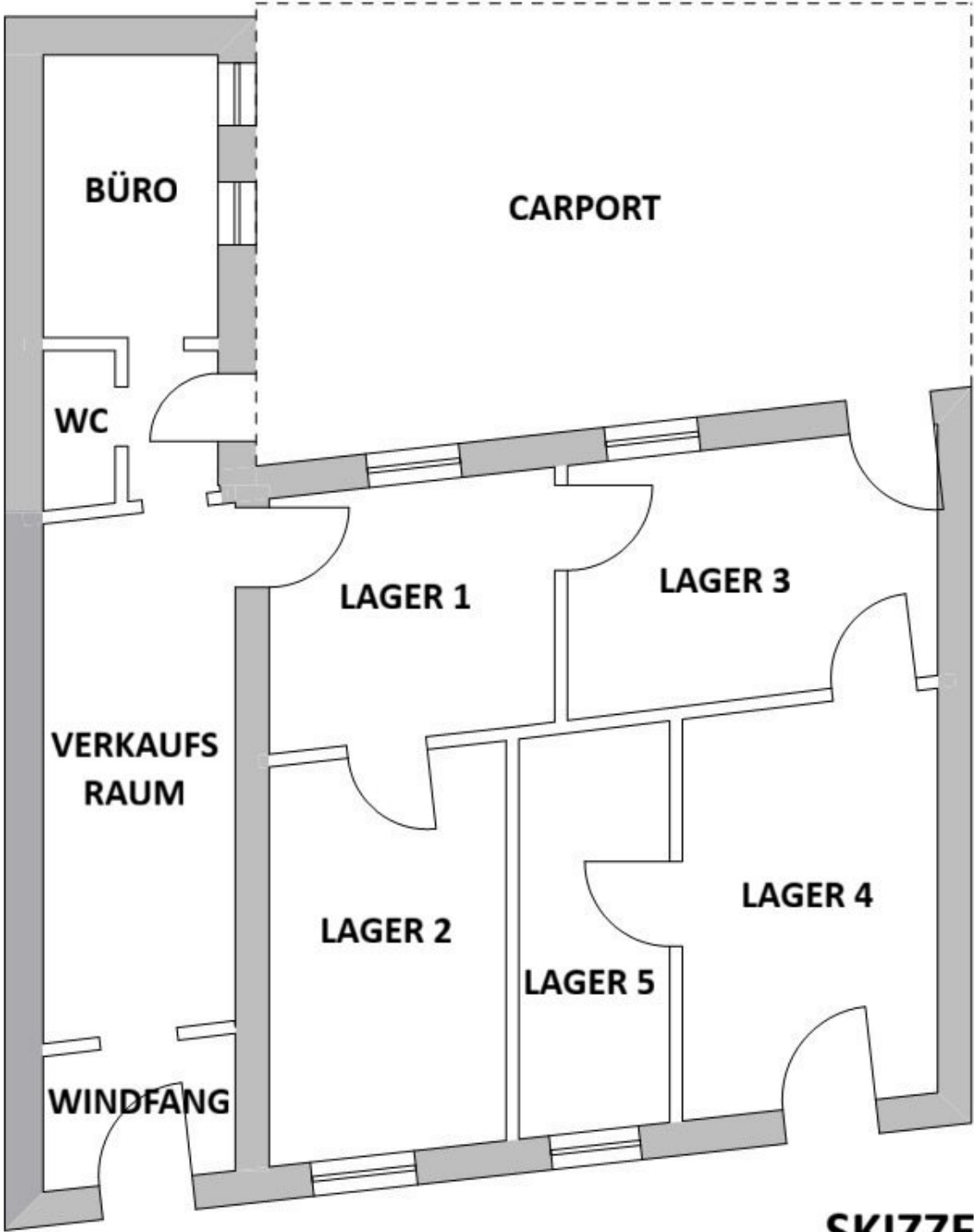
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











SKIZZE



Objektbeschreibung

ALTBESTAND MIT ERWEITERUNGSPOTENZIAL

Dieses **sanierungsbedürftige Einfamilienhaus** befindet sich in **Hietzinger Grünruhelage** nur **unweit von der S-Bahn Station Speising** entfernt. Das Haus liegt in einer **ruhigen Seitengasse** die mit vielen Einfamilienhäusern bestückt ist. Hervorzuheben ist der **schöne Garten** und das **ebene, beinahe komplett rechteckige Grundstück**.

Das Haus erstreckt sich auf ca. 90m² Wohnfläche und wird aktuell als Büro samt Lager/Werkstatt genutzt.

Geheizt wird aktuell mit Gas (Gaskonvektoren).

Fotos vom Innenraum entnehmen Sie dann dem Exposé.

Aktuelle Aufteilung:

- Eingang/Windfang (ca. 4m²)
- Verkaufsraum (ca. 15m²)
- Vorraum mit Ausgang in den Garten (ca. 4m²)
- WC
- Bürozimmer (ca. 9m²)
- Lagerraum 1 (gartenseitig) (ca. 10m²)
- Lagerraum 2 (straßenseitig) (ca. 13m²)

- Lagerraum 3 mit Ausgang in den Garten (ca. 13m²)
- Lagerraum 4 (straßenseitig) mit Zugang von der Straße (ca. 14m²)
- Lagerraum 5 (straßenseitig) (ca. 8m²)
- Terrasse mit Carport (ca.25m²)
- Garten

Grundstück:

- 412m²
- eben
- rechteckige Form

Flächenwidmung:

- Bauland Wohngebiet
- Bauklasse 1
- max. Bauhöhe 6,5m
- geschlossene Bauweise

Potenzial/Nachverdichtung:

Nach der Auswertung von PROPCORN AI liegt das voraussichtlich erzielbare Nachverdichtungspotenzial bei etwa 282m² Wohnfläche. Dafür kann aber keine Garantie übernommen werden, sondern wird der individuellen Prüfung der Käuferseite und deren Fachleuten überlassen. Oftmals reicht auch für das ideale Eigenheim eine geringere Wohnfläche.

Abbruch-Neubau:

Es liegt noch keine Abbruchbewilligung vor.

Hinweis:

Beim Titelbild handelt es sich um eine KI-unterstützte Visualisierung und stellt keine baurechtlich geprüfte Planung dar. Für die Richtigkeit und Machbarkeit der Darstellung wird daher keine Haftung übernommen.

Kosten:

- **KP: EUR 570.000,-**
- **Grundsteuer: EUR 15,72 pro Quartal**
- **Müllabfuhr: EUR 72,25 pro Quartal**
- **Wasser und Abwasser: EUR 133,55 pro Monat**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap