

**Haus auf 1.200m<sup>2</sup> Grund in toller Lage des 10. Bezirks!**



**Objektnummer: 1751/131**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	109,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

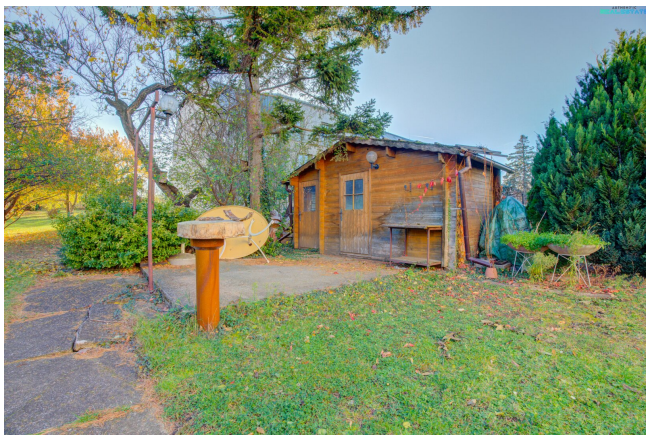
T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662

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

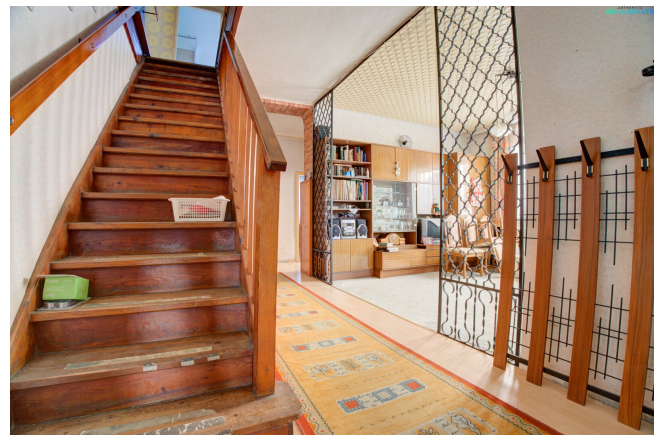












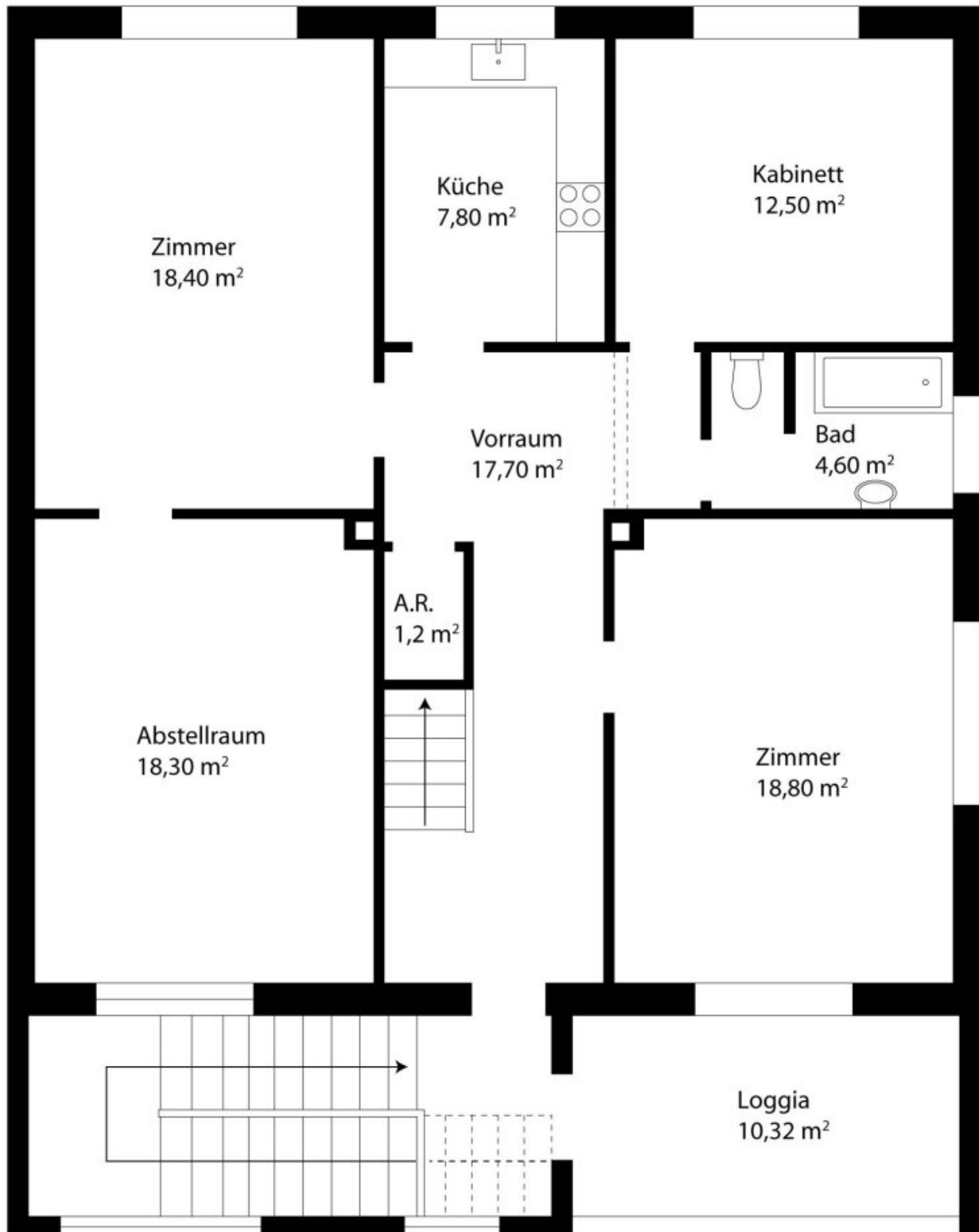








**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**



# Objektbeschreibung

In begehrter Grün- und Ruhelage des 10. Bezirks, im charmanten Oberlaa, gelangt dieses rund **1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück** zum Verkauf. Es handelt sich um **zwei zusammenhängende Parzellen**, die gemeinsam eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für **Projektentwickler, Bauträger oder Familien**, die ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

Verschaffen Sie sich durch dieses Video der Immobilie einen besseren Eindruck:

<https://youtube.com/shorts/080Datu-52Y?feature=share>

## Lage und Widmung

- Adresse: Wien 1100 – Oberlaa
- Widmung: **GB – Wohngebiet**
- **Bauklasse I, geschlossene Bauweise (g)**
- **Maximale Gebäudehöhe: 6,5 m**

## Bestandsgebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiger **Altbestand**, der jedoch über viel Potenzial verfügt:

- Erdgeschoß: ca. **110 m<sup>2</sup>** (ursprünglich Lagerraum, im neuen Einreichplan als Wohnraum vorgesehen)
  - 2. Obergeschoß: ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus **10 m<sup>2</sup> Loggia**
- Dachboden: teilweise ausgebaut, **weiterer Ausbau möglich**
- **Doppelgarage** mit darüberliegendem **zusätzlichen Wohnraum (ca. 35 m<sup>2</sup>)**
- **Geräteschuppen** im Garten

Das Haus wurde bis vor Kurzem bewohnt und bietet eine solide Basis für Sanierung oder Neubau.

### **Besonderheiten**

- **Großzügiges Grundstück (ca. 1.200 m<sup>2</sup>)** in ruhiger Grünlage
- **Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten** durch zwei Parzellen
- **Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität**
- Nur wenige Minuten zum **Thermen- und Kurort Oberlaa**, zur **U1-Station** und zu Nahversorgern

### **Fazit**

Ob als **Entwicklungsprojekt** oder als **Familienidyll mit viel Platz und Gestaltungsspielraum** – dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap