

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf Eigengrund in
Top Lage I Nähe U1 Leopoldau I 360 Grad Tour verfügbar**



Objektnummer: 4571

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	143,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 438,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,79
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

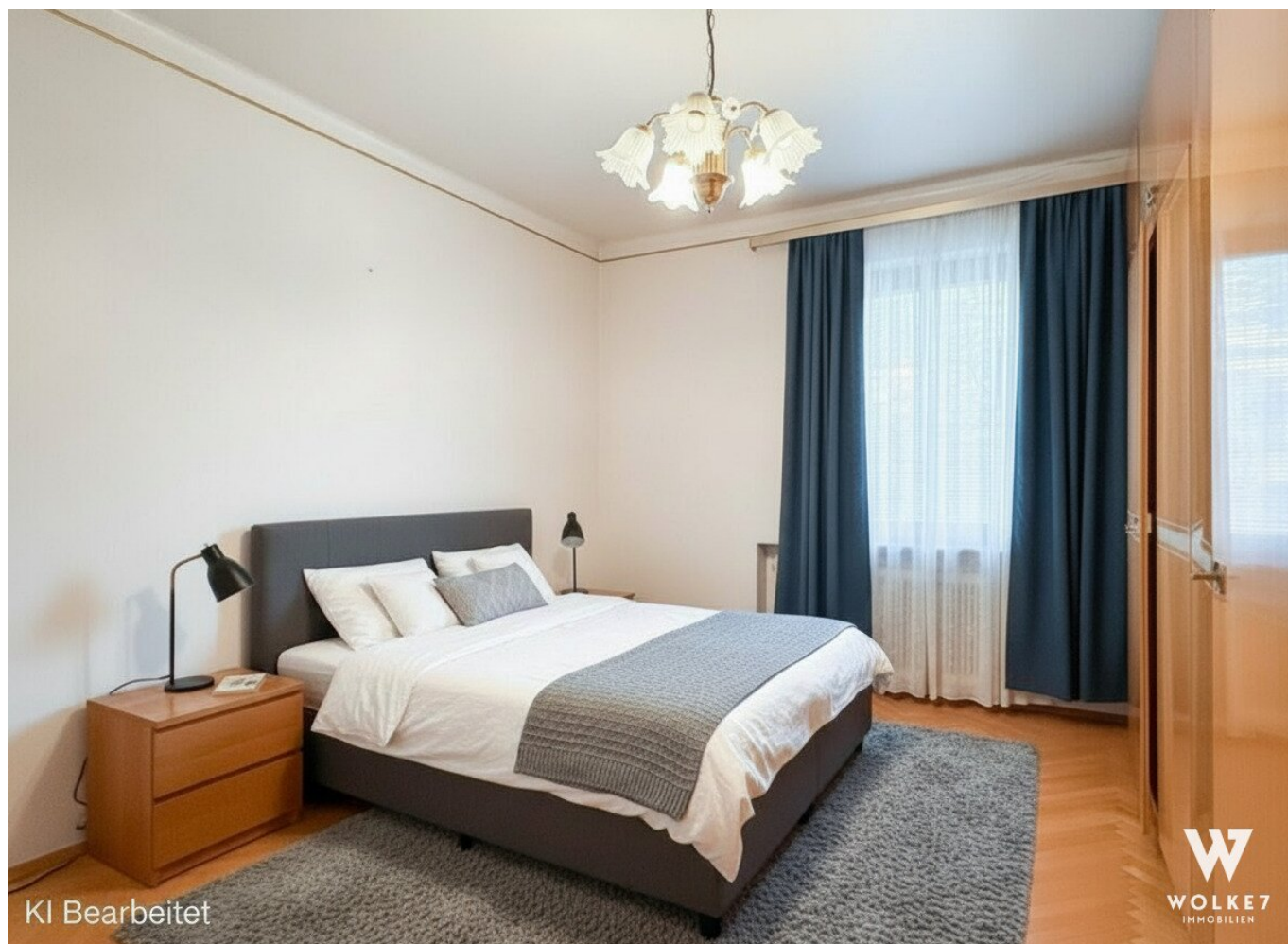
Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

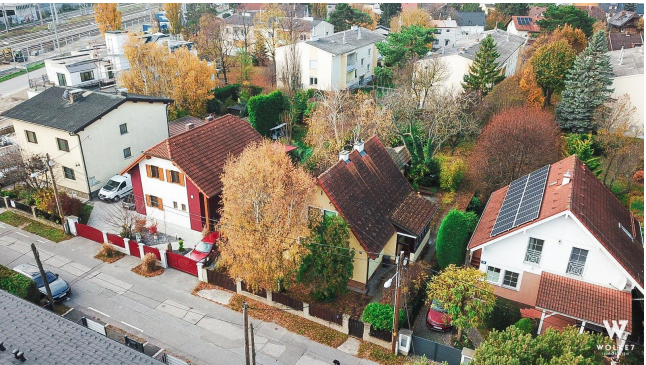












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes **Einfamilienhaus** mit **großzügigem Grundstück**, das durch seine **ruhige Lage** in einer **charmanten Nebengasse** besticht. Hier genießen Sie **Privatsphäre** und Erholung – und sind dennoch **bestens an Wien angebunden**.

Ob als Familienwohnsitz, Rückzugsort im Grünen oder zukunftsichere Investition: Diese Immobilie vereint **Ruhe, Platz und ideale Erreichbarkeit in perfekter Balance**.

Keyfacts:

- **Grundstücksdaten**
 - **Grundstücksfläche ca. 702 m²**
 - **Haus**
 - **ca. 143 m² Nutzfläche**
 - **WNFL ca. 85 m² + Keller mit ca. 58 m²**
 - **3 Stockwerke inklusive Keller**
 - **4 Zimmer**
 - **Gasheizung**
 - **Sanierungsbedürftig**

▪ **Aufteilung:**

- Erdgeschoss: Vorzimmer, WC, Bad, Küche, 2 Zimmer
- Obergeschoss: Küche mit großem Essbereich, Schlafzimmer, Bad mit WC, Abstellbereich
- Keller: 2 Zimmer, Technikraum, Werkstatt

◦ **Vorhandene Anschlüsse:** Gas, Wasser, Elektrik, Kanal

◦ **Nebengebäude:** Für extra Stauraum

• **Bebauung**

◦ **W I 6,5m ogk BB ? Das Plandokument zu den Besonderen Bebauungsbestimmungen schicke ich Ihnen gerne zu**

◦ **25 % Bebauungsdichte**

◦ **Max. 2 Stockwerke**

- **Die Mindestgröße für einen Bauplatz beträgt 500 m²**

- **Es ist ein Hauptgebäude pro Bauplatz zugelassen**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 749.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap