

Einzigartiges Grundstück mit Einfamilienhaus und Ausbaupotenzial



Objektnummer: 7939/2300162317

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	130,00 m²
Kaufpreis:	727.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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







**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit renovierungsbedürftigem Einfamilienhaus in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend. Das Objekt eignet sich ideal für Familien, die Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, oder für Investoren und Bauträger, die das vorhandene Entwicklungspotenzial nutzen wollen.

Details zum Haus:

- Baujahr: ca. 1978
- Wohnfläche: ca. 130 m², 3 Zimmer
- Voll unterkellert – perfekt für Hobby, Lager oder Werkstatt
- Helle Räume mit großen Fensterfronten
- Gasheizung
- Garage für 1–2 Fahrzeuge
- Großzügiger Garten mit Gestaltungspotenzial

Entwicklungspotenzial:

- Netto-Baufläche ca. 800–850 m² möglich
- Mindestens zwei Einfamilienhäuser laut aktueller Studie realisierbar
- Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I (bis 6,5 m Höhe)
- Alle Anschlüsse vorhanden: Strom, Gas, Kanal, öffentliches Wasser, Brunnen

Infrastruktur & Lage:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Nähe Lobau / Donau-Auen – ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

- Bushaltestelle Linie 26A in Gehweite, schnelle Anbindung zur U-Bahn

Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstück: ca. 886 m²
- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Zimmer: 3
- Voll unterkellert
- Garage: 1–2 Stellplätze
- Bauklasse I, gemischtes Baugebiet, 6,5 m Höhe
- Entwicklungspotenzial: 2 Einfamilienhäuser möglich

Besichtigung & Exposé:

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und stehen für Fragen sowie Besichtigungstermine jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch **ohne Gewähr**. Änderungen, Fehler oder Abweichungen sind möglich. Maßgeblich sind ausschließlich die behördlichen Unterlagen, Pläne und Genehmigungen.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap