

FIX & FLIP: Investor:innen-Traum nahe Schloss Schönbrunn



Objektnummer: 1967/73

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1933
Zustand:	Baufällig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Bäder:	1
Balkone:	1
Garten:	381,00 m ²
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

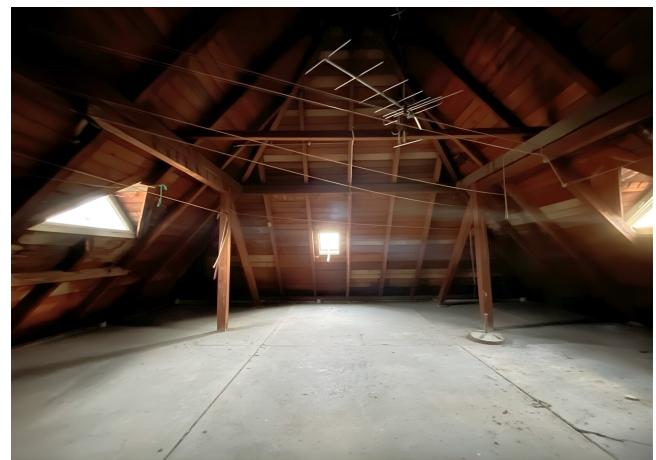


Grâce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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





Objektbeschreibung

Dieses Grundstück am Küniglberg gehört zu den seltenen Adressen in Hietzing, die Ruhe, Grün und Stadtanbindung ideal verbinden. Der Altbestand (**165 M2**) ist sanierungsbedürftig: eine leere Leinwand für alle, die ein neues Zuhause oder ein individuelles Projekt verwirklichen möchten.

Im Wohnzimmer findet sich eine **alte Kaminstelle**, die das Potenzial hat, wieder zum Herzstück des Hauses zu werden. Man kann sich hier sofort die **cozy, winterlichen Abende in Wien** vorstellen, während draußen der Schnee leise fällt. Es ist genau diese Mischung aus traditionellem Wiener Flair und Entwicklungspotenzial, die diesem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Widmung lautet **Bauland-Wohngebiet**, das Grundstück ist daher **voll als Baugrundstück nutzbar**. Ob eine Sanierung oder ein Neubau gewählt wird, bleibt ganz den Vorstellungen des Käufers überlassen.

Man spürt im Altbestand sofort den klassischen Wiener Charme. Die typischen **Erkerfenster** geben dem Haus eine besondere Großzügigkeit und schaffen Licht & schöne Blickachsen in den Garten. Die Räume sind **zentral begehbar**.

Im Wohnzimmer findet sich eine **alte Kaminstelle**, die das Potenzial hat, wieder zum Herzstück des Hauses zu werden. Man kann sich hier sofort die **cozy, winterlichen Abende in Wien** vorstellen, während draußen der Schnee leise fällt. Es ist genau diese Mischung aus traditionellem Wiener Flair und Entwicklungspotenzial, die diesem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Lage zählt zu den eleganten und begehrten Wohngegenden des 13. Bezirks: sehr ruhig, umgeben von gepflegten Häusern, viel Grün und einem hochwertigen Umfeld. Gleichzeitig erreicht man Schönbrunn in etwa vier Minuten mit dem Fahrrad und ist rasch im Hietzinger Zentrum oder in der Innenstadt.

Neubau-Projekt & Abriss

- Eine **Projektstudie (ca. 4 Jahre alt)** ist vorhanden und könnte zur Verfügung gestellt werden. Sie dient als Orientierung, müsste jedoch baurechtlich erneut geprüft werden.
- Eine mögliche **Abrissgenehmigung** ist vom Käufer einzuholen.

Jetzt Ihre Besichtigung anfragen!

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap