

**Charmantes 1.202 m<sup>2</sup> Grundstück mit kleinem Haus und viel Potenzial (ca. 750- 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich!)**



**Objektnummer: 1723132**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedensstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1928
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	33,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Claudia Sailer**

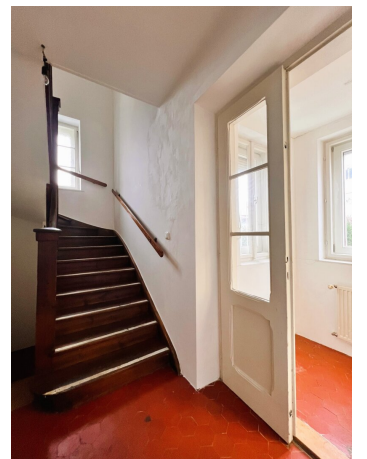
Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

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





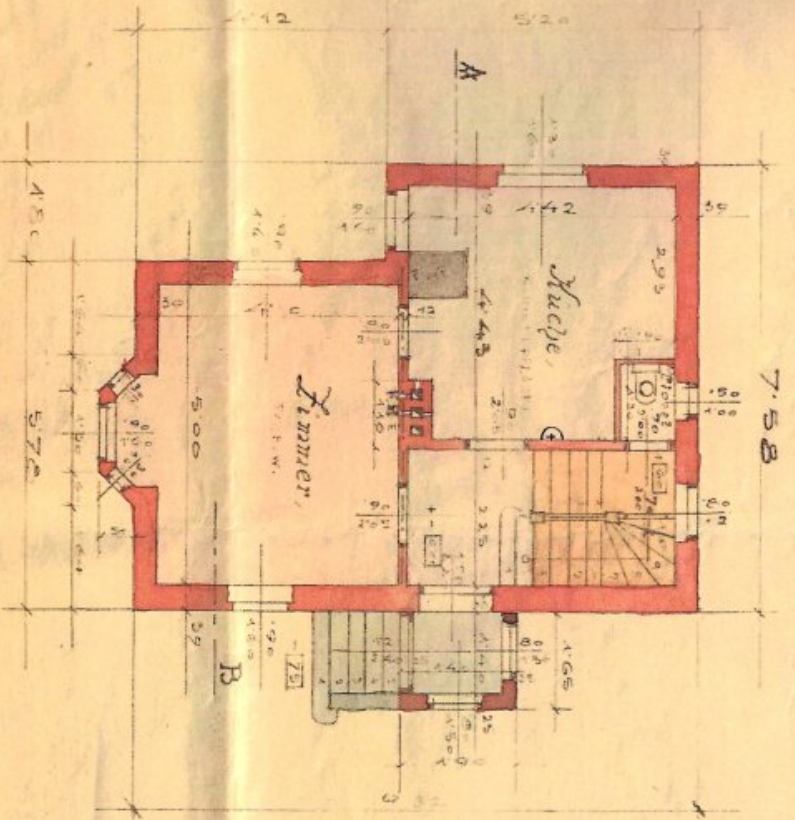




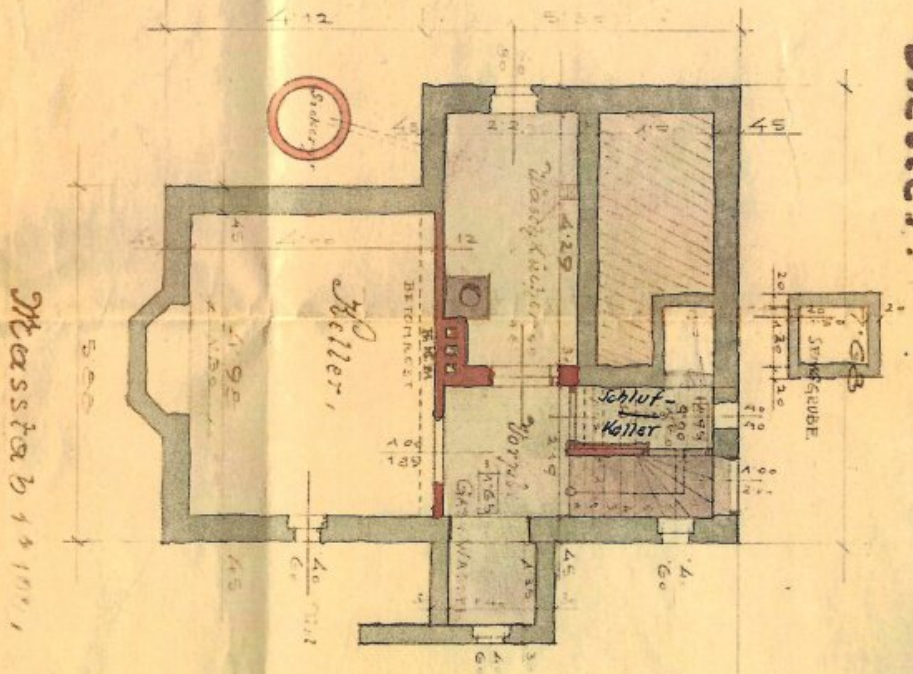




Eberhard



Müller



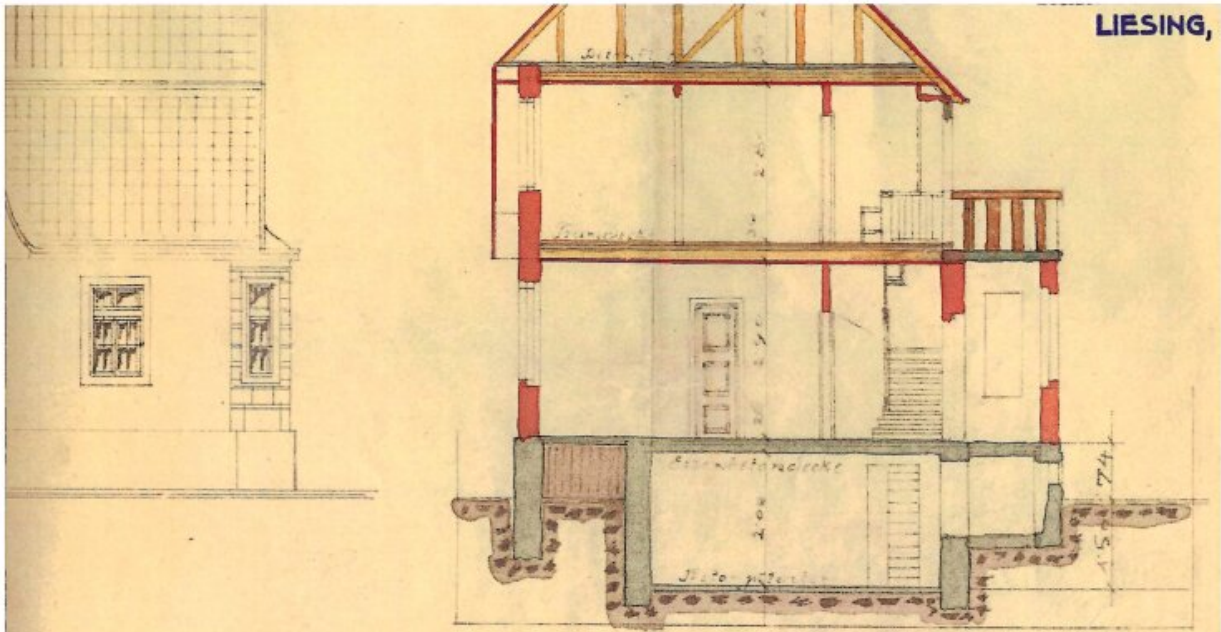
Siesing, am 4. Sept. 1928.

Boertherr:  
Schmidtspinn

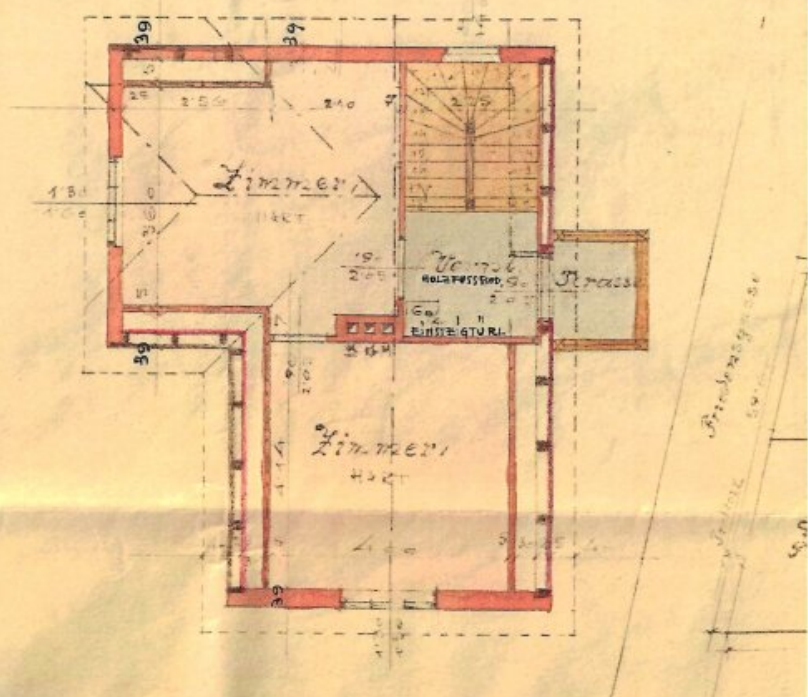
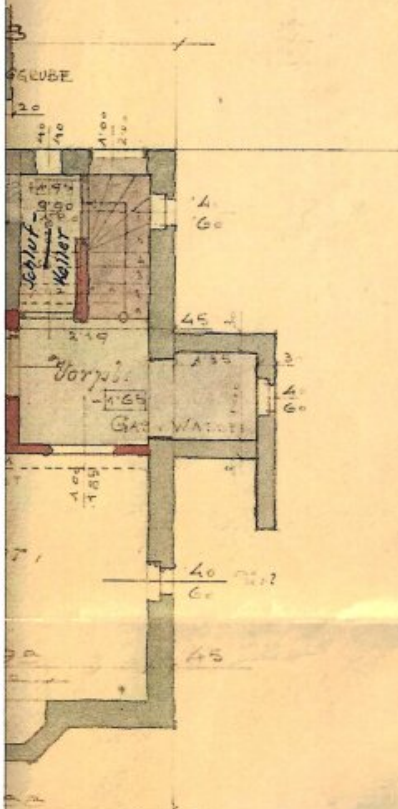
Messstab 1:100

Boertherr  
Gampel

LIESING,



# Mansarde.



sstab 1 + 100

Beauführer:  
Georg Schimmer

Beauführer: Leopold

# Objektbeschreibung

## TOPLAGE IN MAUER

### **Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus - bis rund 750- 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich!! Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich**

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage - befindet sich dieses außergewöhnlich großes 1.202 m<sup>2</sup> Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus 1928.

Neben einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen einen herrlichen Garten mit Bio-Schwimmteich, großzügigen Grünflächen und voller Privatsphäre.

### **Besonders hervorzuheben:**

Aufgrund der aktuellen Flächenwidmung (Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe) besteht ein Potential von rund 750- 800 m<sup>2</sup> realisierbarer Wohnnutzfläche.

### **Bestandshaus – Raumaufteilung**

#### Erdgeschoss

- Erkerzimmer
- Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse & Garten
- Vorraum
- WC

#### Obergeschoss (Dachgeschoss)

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken & WC

## Kellergeschoss

- Heizraum
- 1 Kellerraum

## Highlights & Vorteile

- Großes Grundstück 1.202 m<sup>2</sup>
- Ca. 750- 800 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Neubau möglich
- BK I (6,5m), ogk Bauweise
- Bestandshaus in gepflegtem Zustand
- Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich
- Absolute Ruhelage, dennoch sehr gute Infrastruktur
- Garage mit Stauraum
- Perfekt für Eigennutzer oder Bauträger

**Ob als romantisches Zuhause im Grünen oder als attraktives Entwicklungsprojekt – diese Liegenschaft bietet außergewöhnliches Potenzial.**

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <3.750m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap