

WOHNEN WIE ANNO DAZUMAL - Ihr sanierungsbedürftiger Traum wartet!



Flair aus vergangener Zeit

Objektnummer: 8131/92290

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT
Bauträger und Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	193,06 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Keller:	45,62 m ²
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	406,39 €
Heizkosten:	145,10 €
USt.:	64,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Stella Lessmann

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH

Sternngasse 3 / 2 / 6
1010 Wien

H +43 676 5063031

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







RED
Real Estate Development



5642



Objektbeschreibung

Auf der Wohnebene stehen rund 133m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist großzügig und flexibel. Vier große Zimmer plus Kabinett und Bad bieten beste Voraussetzungen für Familien, anspruchsvolles Wohnen mit Homeoffice oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch Küche, Garderoben-Dielenbereich sowie separaten Sanitärbereich. Der Grundriss wirkt klar, gut nutzbar und entspricht dem typischen Altbau-Charakter mit großzügigen Proportionen.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal ist die zusätzliche Nutzfläche im Souterrain. Laut Grundriss umfasst dieser Bereich ca 120m² und ist in mehrere Räume gegliedert - darunter ein Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, die als Wohnraum genutzt werden und einen Technikraum sowie zwei Gewölbekeller. Diese Flächen eignen sich ideal auch als Hobby- oder Werkbereich und schaffen einen Mehrwert, den klassische Wohnhäuser in dieser Lage nur selten bieten.

Darüber hinaus befindet sich im Haus ein unausgebautes Dachgeschoß. mit ca. 107m²

Das vorhandene Potenzial macht die Wohnung insbesondere für Käufer interessant, die langfristig denken und Entwicklungsmöglichkeiten schätzen.

Trotz Sanierung im Jahre 1987 ist diese Immobilie in die Jahre gekommen. Mit dem Sinn die vergangene Zeit weiter leben zu lassen und den Möglichkeiten einer umfassenden Sanierung, gewinnt man hier ein kleines Juwel, das nicht mehr oft zu finden ist. Als Wohnungseigentums-Besitzer hat man hier zusätzlich noch die bisher nicht genutzten Möglichkeiten der Immobilie wieder Leben einzuhauchen. Es gibt einen Allgemeingarten, der aber so gut wie nicht benutzt wird.

Wenn Sie nicht auf moderne Architektur stehen, sondern auch dem Vergangenen etwas abgewinnen können, dann sind Sie hier richtig.

Lassen Sie sich verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

s.lessmann@immo.red

+43 676 5063031

www.immo.red

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap