

## **Sanierungsbedürftiges Haus auf großem Grundstück in begehrter Ruhelage des 21. Bezirks**



**Objektnummer: 5211**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sharleena Hummel**

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

T +4369917655577  
H +4369917655577

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft in begehrter, ruhiger Wohnlage – ideal für alle, die ihren individuellen Wohnraum verwirklichen möchten. Auf einem großzügigen **Grundstück** mit **ca. 830 m<sup>2</sup>** befindet sich ein **sanierungsbedürftiges Haus** verteilt auf drei Etagen.

Die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten: Ob umfassende Sanierung und Ausbau des bestehenden Hauses oder ein kompletter Neubau – hier stehen Ihnen alle Optionen offen. Ein bereits eingereichter Ausbauplan ermöglicht eine moderne Wohnnutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> (exkl. Keller). Alternativ liegt auch eine Abbruchgenehmigung vor, wodurch sich das Grundstück ideal für die Errichtung einer hochwertigen Villa oder eines Doppelhauses eignet.

### Highlights der Liegenschaft:

- Großzügiges Grundstück mit ca. 830 m<sup>2</sup> in sonniger Westausrichtung
- Ruhige Siedlungslage mit viel Privatsphäre
- Entkerntes Haus auf 3 Etagen
- Genehmigter Ausbauplan sowie Abbruchgenehmigung vorhanden
- Potenzial für luxuriöses Einfamilienhaus mit Zubau
- Großzügiger Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und Terrasse
- Geplanter Balkon (ca. 9 m<sup>2</sup>) & Terrasse (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Unterkellert

### Widmung laut Flächenwidmungsplan:

- WI 6,5 m, ogk

- Straßenfront: ca. 15 m
- Grundstückstiefe: ca. 52 m

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Kombination aus Ruhe und optimaler Anbindung. Eine Bushaltestelle (Linie 29A) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie in etwa 15 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Banken und weitere Infrastruktur, sind schnell erreichbar.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Bauträger oder Investoren, ein individuelles Wohnprojekt in attraktiver Lage umzusetzen – sei es durch stilvolle Sanierung oder modernen Neubau.

**Kaufpreis: EUR 749.000,- EUR (VB)**

**Betriebskosten laut Abrechnungsdokumente - werden mit dem Exposé mitgesendet**

**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.

---

### **? 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.**

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@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>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap