

**Grünblick. Lage. Potential. - Haus in begehrter
Wohngegend am Wiener Stadtrand!**



Außenansicht

Objektnummer: 5333/6130

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Baujahr: | 1982 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Wohnfläche: | 280,72 m ² |
| Nutzfläche: | 488,32 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 4 |
| Terrassen: | 3 |
| Keller: | 174,54 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 146,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,28 |
| Kaufpreis: | 890.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner

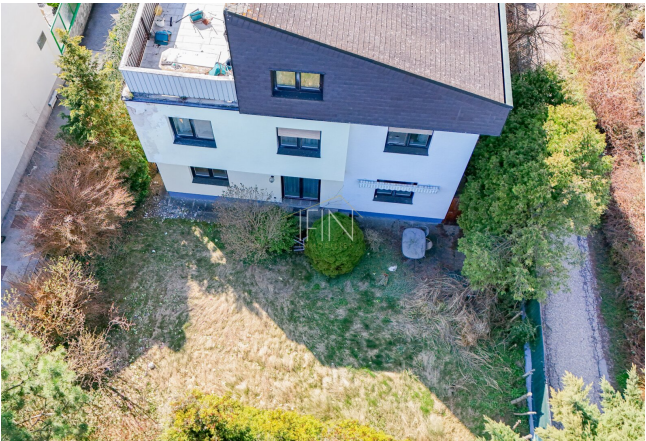


Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 1 890 38 10

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





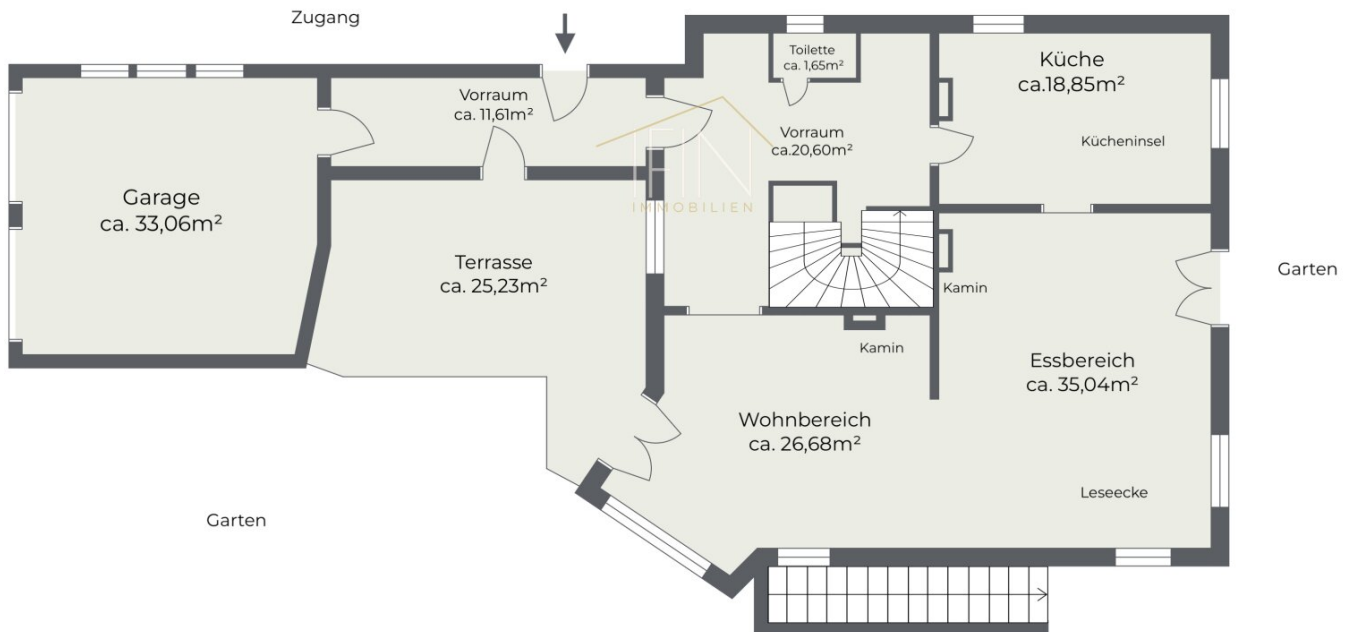




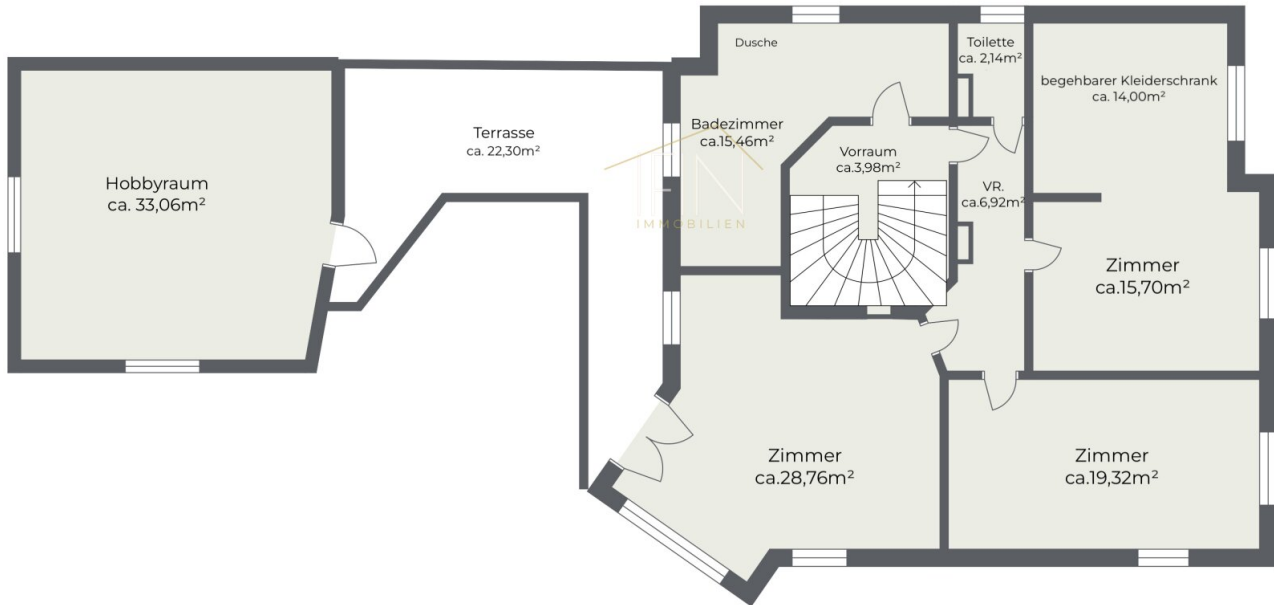




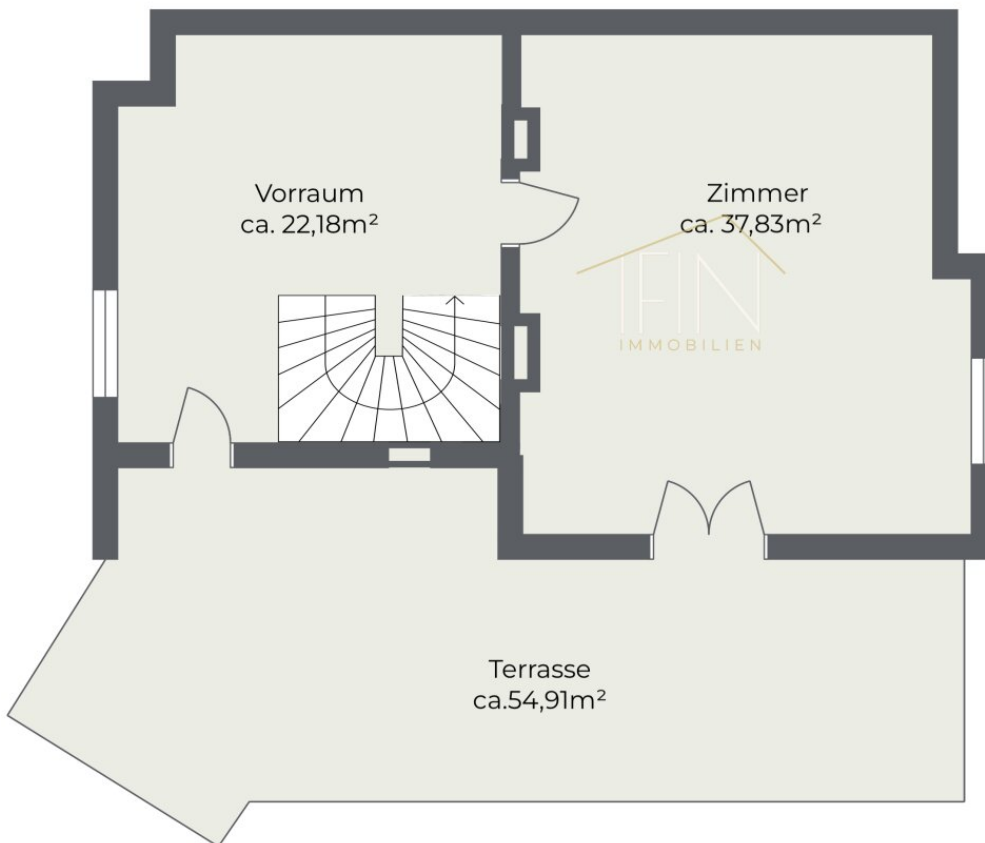
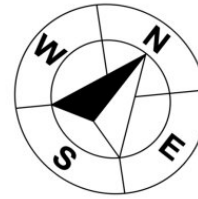
Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 114,43m²
+ Terrasse: ca. 25,23m²
+ Garage: ca. 33,06m²



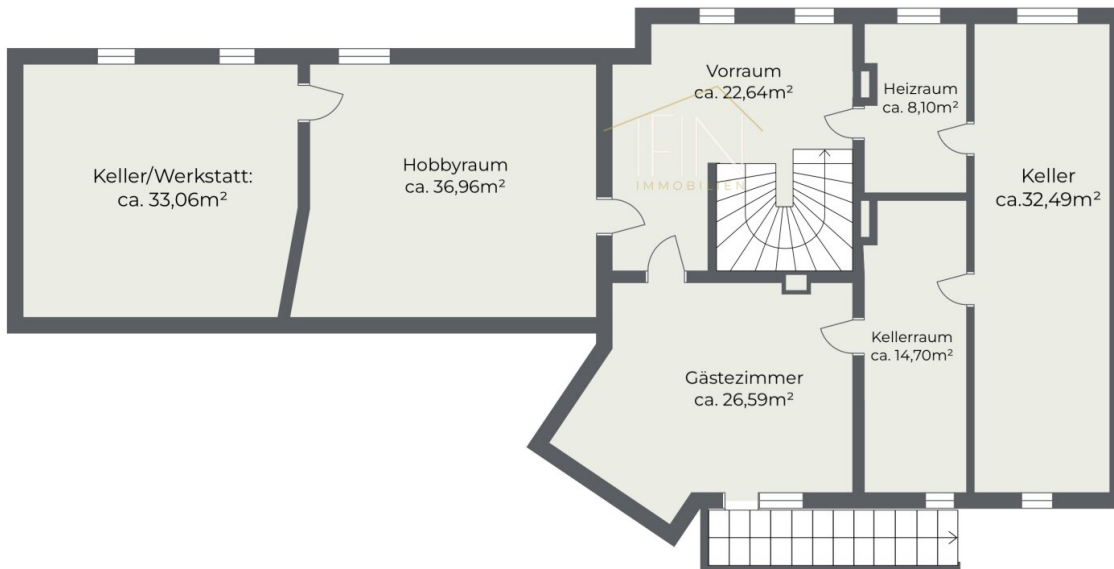
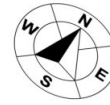
Wohnfläche Obergeschoss: ca. 106,34m²
+ Hobbyraum: ca. 33,06m²
+ Terrasse: ca. 22,30m²



Wohnnutzfläche Dachgeschoß: ca. 60,01m²
+Dachterrasse: ca. 54,91m²



Nutzfläche Keller: ca. 174,54m²



Objektbeschreibung

Architektenhaus mit Weitblick

In ruhiger Lage am westlichen Stadtrand Wiens gelangt dieses interessante Einfamilienhaus mit Ausblick zum Verkauf.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre besondere Positionierung, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und einen freien Blick in die umliegende Grünlandschaft.

Die bestehende Bausubstanz bietet eine solide Grundlage, während die durchdachte Struktur vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse eröffnet.

Das Haus richtet sich insbesondere an Käufer, die den Wert von Lage, Aussicht und Individualität erkennen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit im Wiener Westen.

Zur Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Garage
- Vorraum mit Zugang zum Stiegenhaus
- Küche
- offener Wohn-/Essbereich
mit Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten
- Toilette
- 2 Abstellräume (Holzverbau)

1. Stock

- Vorraum
- 3 Zimmer (eines mit begehbaren Kleiderschrank)

Zugang zur Terrasse und Übergang zu einem Hobbyraum im Dachboden des vorderen Haustraktes

- Badezimmer (Wäscheschacht zur Waschküche)
- Toilette

Dachgeschoss

- Vorraum
- weiteres großes Zimmer

Zugang zur ca. 54 m² großen Dachterrasse

Keller

- Hobbyraum
- Gaststube
- Waschküche
- Badezimmer/Toilette

- Werkstatt mit Abdeckung darüberliegenden Garage
- Technikraum
- Abstellraum

Highlights

- Ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne
- KFZ-Abdeckung und Aufzug in der Garage (zur darunterliegenden Werkstatt)
-> einfaches Arbeiten unter dem KFZ
- Gute Kombination aus Natur und Stadtnähe
- Architektonisch interessante Bauweise mit besonderer Raumstruktur
- Großes Potential durch Adaptierung und Modernisierung
- Seltene Gelegenheit in gefragter Wohnlage im Westen Wiens

Eine Liegenschaft für Kenner, die Lage und das Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen – und daraus ein individuelles Zuhause mit nachhaltigem Wert schaffen möchten.

Besichtigung

Videobesichtigung vorab möglich. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

Finanzierung

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap