

Raum für Visionen: Einzigartige Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 22088
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	187,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	89,00 m ²
Kaufpreis:	2.340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

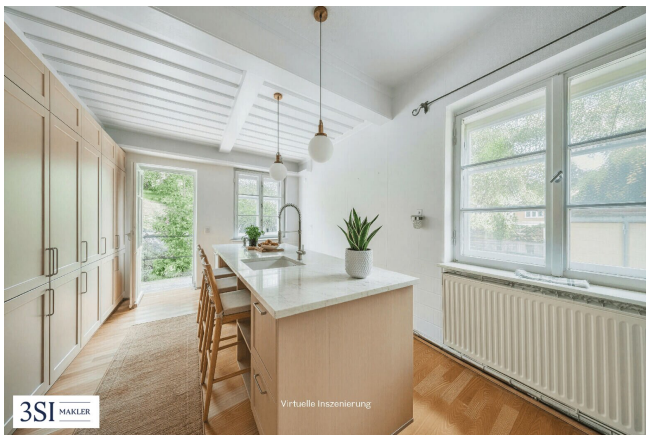
Ihr Ansprechpartner

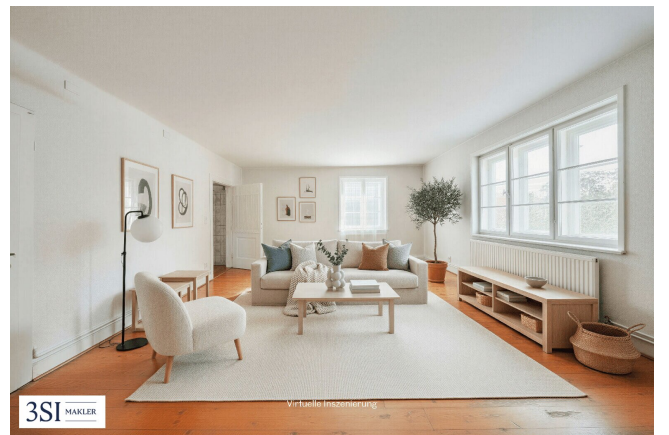


Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80









3SI MAKLER



3SI MAKLER



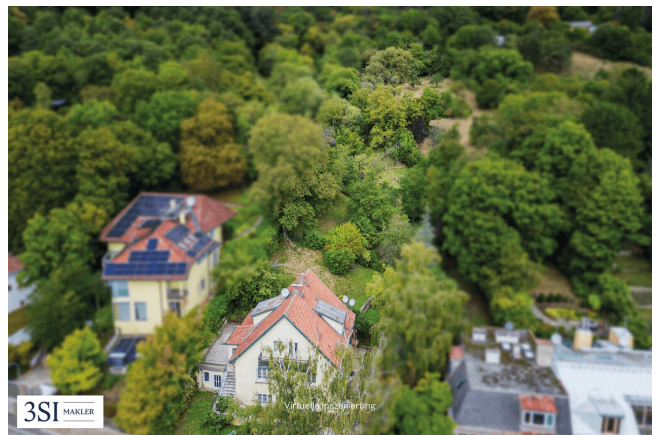
3SI MAKLER



3SI MAKLER

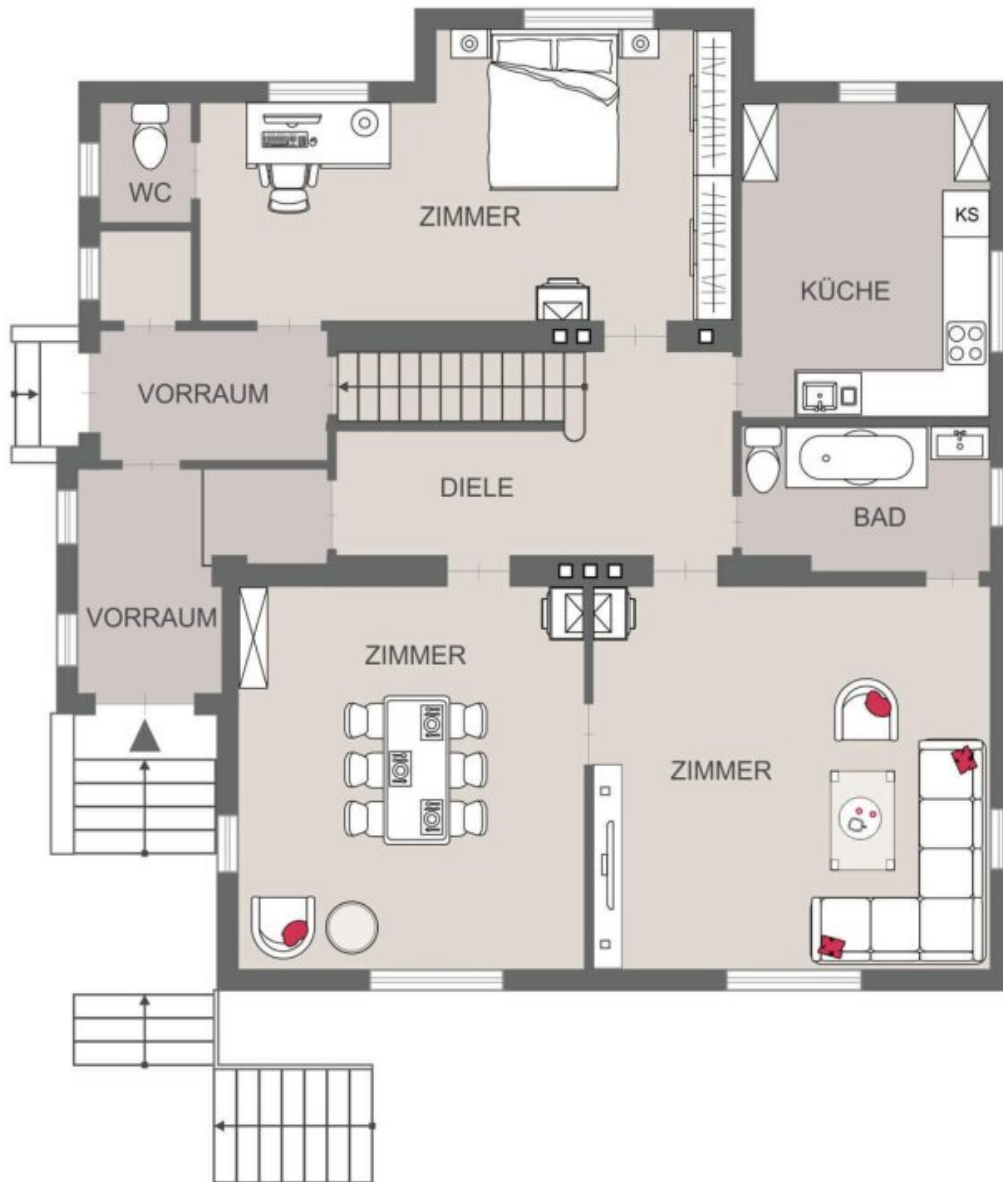


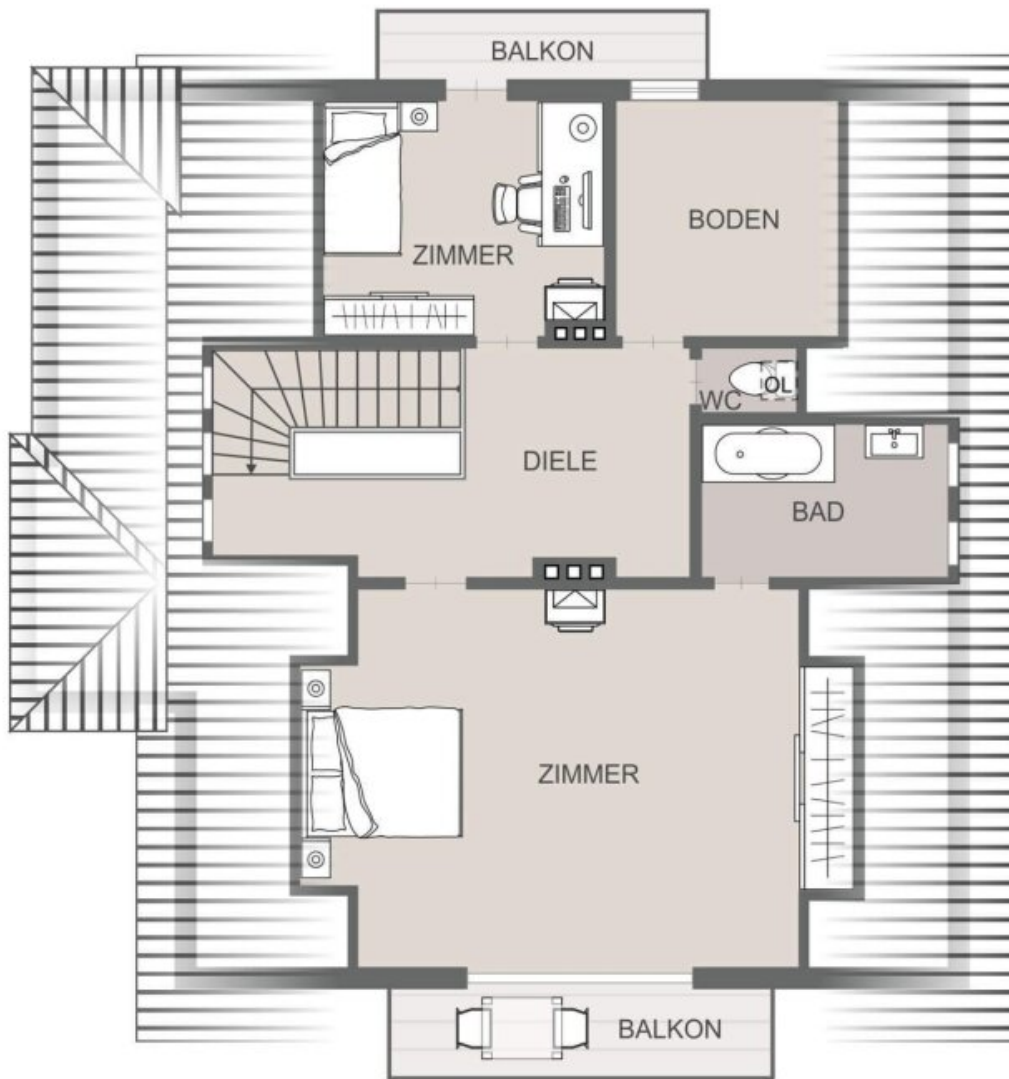
3SI MAKLER



3SI MAKLER

Verkauf & Vermietung









3SI MAKLER

McGrandiss

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft besticht durch ihr außergewöhnliches Entwicklungspotenzial und eignet sich ideal als großzügiger Familienwohnsitz, für generationsübergreifendes Wohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das über 10.000 m² große Grundstück eröffnet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Das bestehende Gebäude kann individuell an persönliche Bedürfnisse angepasst werden und bietet die perfekte Grundlage zur Verwirklichung Ihres Wohntraums. Der weitläufige Garten mit altem Obstbaumbestand schafft eine idyllische Atmosphäre und lädt dazu ein, die ruhige Grünanlage sowie ein hohes Maß an Privatsphäre voll auszukosten.

In malerischer Umgebung von Salmansdorf gelegen, befindet sich diese Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Ausstattung

Für den Erwerb dieser Liegenschaft stehen zwei Optionen zur Verfügung:

Variante 1 – Erhalt und Sanierung der bestehenden Bausubstanz

Wohnflächen:

- Keller: ca. 89 m²
- Erdgeschoss mit Gartenzugang: ca. 119 m²
- Obergeschoss: ca. 68 m²

Variante 2 – Abbruch und Neubau

- Bauklasse: W I, 7,5 m ogk

Lage

Salmansdorf ist eine der schönsten Wohngegenden Döblings. In unmittelbarer Umgebung

befindet sich die American International School. Es handelt sich um eine sehr gute Grünlage, nahe dem Wienerwald.

Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 35A gegeben, die Endstation „An der Zwerchwiese“ liegt in Gehdistanz.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Krottenbachstraße (Spar, Merkur, Markt am Sonnbergplatz) bzw. gibt es für tägliche Einkäufe einen Billa in Neustift am Walde.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sind in der Umgebung.

Zahlreiche Heurigenlokale sind fußläufig erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap