

Sanierungsobjekt in Bestlage am Mühlwasser



Objektnummer: 5675/546

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trollblumengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	70,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	387,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nico Budai

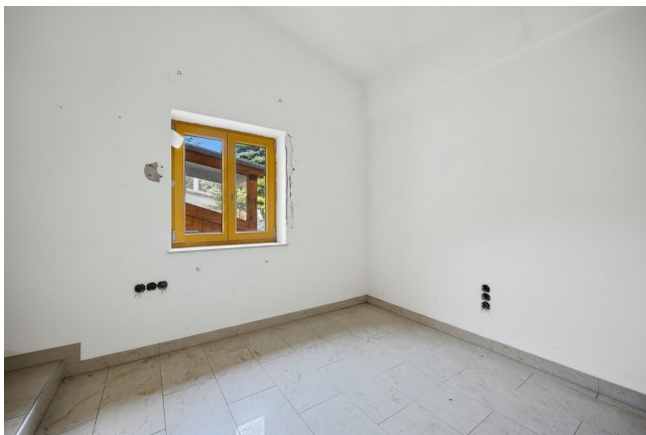
VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 357 27 88

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









Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt in Bestlage am Mühlwasser

Trollblumengasse, 1220 Wien

Ruhige Grünlage | ca. 70 m² Wohnfläche | ca. 60 m² Keller | ca. 387 m² Grundstück

In unmittelbarer Nähe zum Mühlwasser gelangt ein Einfamilienhaus mit klarem Sanierungsauftrag zum Verkauf. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnadressen der Donaustadt – das Gebäude selbst verlangt nach einer umfassenden Neuinterpretation.

Die Kombination ist selten: **Top-Mikrolage trifft auf maximale Gestaltungsfreiheit.**

? Video ansehen: [Hier klicken](#)

Eckdaten

Adresse: Trollblumengasse, 1220 Wien

Wohnfläche: ca. 70 m²

Keller: ca. 50 m²

Grundstück: ca. 387 m²

Bestand: Einfamilienhaus, stark sanierungsbedürftig

Substanz

Das Haus befindet sich in einem Zustand, der eine **Generalsanierung erforderlich macht.**

Elektrik, Heizung, Leitungen, Innenausbau – alles ist neu umzusetzen und zu denken.

Das ist eine Gelegenheit für alle, die bewusst gestalten wollen.

Aufteilung

Vorraum

Wohn-/Esszimmer

Badezimmer mit WC

Zimmer 1

Zimmer 2

Keller (ca. 50 m²)

Heizung: Gasheizung

Potenzial

Ob Revitalisierung oder Neubau – die Liegenschaft bietet mehrere klare Optionen:

- Sanierung und Erweiterung des Bestands
- Neubau eines Einfamilienhauses
- Individuelle Architektur mit Gartenbezug

Die vorhandene Struktur ist die Basis. Der Mehrwert entsteht durch die Umsetzung.

Lage

Die Trollblumengasse liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet der Donaustadt – nur wenige Schritte vom Wasser entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und hoher Lebensqualität.

Anbindung:

U-Bahn: U2 Donaustadtbrücke in ca. 8 Gehminuten

Buslinien in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

Donauzentrum, Nahversorger, Schulen und medizinische Versorgung schnell erreichbar

Freizeitmöglichkeiten rund um Donauinsel und nur wenigen Schritten am Mühlwasser

Kaufpreis

Kaufpreis: 595.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Für Unterlagen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

?? ENGLISH VERSION

Renovation Property in Prime Location near Mühlwasser

Trollblumengasse, 1220 Vienna

Quiet residential setting | approx. 70 m² living space | approx. 50 m² basement | approx. 387 m² plot

Just steps from the Mühlwasser, this single-family house is offered for sale with a clear premise: **full renovation required.**

The location is highly sought-after. The building itself is ready for a complete rethink.

Prime location meets full creative control.

Key Data

Address: Trollblumengasse, 1220 Vienna

Living space: approx. 70 m²

Basement: approx. 50 m²

Plot size: approx. 387 m²

Condition: House in need of full refurbishment

Condition

The property requires a **comprehensive renovation.**

Electrical systems, heating, plumbing, interior – everything needs to be replaced.

This is not a cosmetic update.

It is a project for those who want to build something on purpose.

Layout

Entrance hall

Living/dining area

Bathroom

Bedroom 1

Bedroom 2

Basement (approx. 50 m²)

Heating: Gas heating

Potential

The property offers several clear development paths:

- Full renovation of the existing structure
- New construction
- Tailored architectural solution with garden integration

The value lies in the location – and in what you make of it.

Location

Trollblumengasse is situated in a quiet and established residential area of Donaustadt, just moments from the water.

Transport:

Underground: U2 Donaustadtbrücke within approx. 8 minutes walking distance

Bus connections nearby

Infrastructure:

Donauzentrum, schools, healthcare and daily amenities within close reach

Recreational areas such as the Danube Island and Mühlwasser

Price

Purchase price: €595,000

Commission: 3% + 20% VAT

For further information or to arrange a viewing, feel free to get in touch.

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.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap