

## **Charakterhaus mit großem Entwicklungspotenzial in begehrter Grünlage im Süden Wiens**



**Objektnummer: 1751/237**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 251,00 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 314,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 5                        |
| <b>WC:</b>                           | 5                        |
| <b>Keller:</b>                       | 37,15 m²                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 124,30 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,07                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 849.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Kimayr**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien



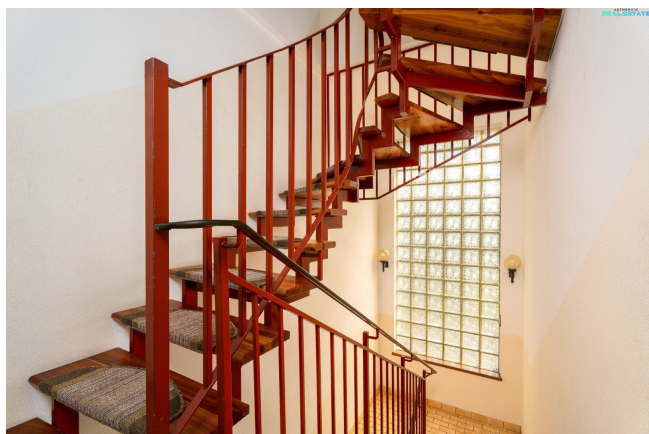








































AUTHEN7IC  
REAL ESTATE



# Objektbeschreibung

## DAS POTENZIAL – WAS HIER WIRKLICH ENTSTEHT

Dieses Haus bietet nicht nur Fläche – es bietet Struktur.

Mehrere Ebenen, klare Grundrisslogik und eine solide Bauweise schaffen die perfekte Grundlage für:

- **Mehrgenerationen-Wohnen**
- **Aufteilung in mehrere Einheiten**
- **Kombination aus Wohnen & Arbeiten**
- **individuelle Wohnkonzepte mit Charakter**

## HARDFACTS ZUR IMMOBILIE

### Allgemein

- Objektart: Wohnhaus / Mehrgenerationenhaus mit Entwicklungspotenzial
- Baujahr: ca. **1964**
- Laufende Erweiterungen & Adaptierungen:
  - **1966** Renovierung



- **1982** Ausbau
- **1995–1999** Aufstockung & Erweiterung auf aktuellen Stand

## Flächen

- Wohnfläche: ca. **247 m<sup>2</sup>**
- Keller: ca. **37 m<sup>2</sup>**
- Garage: ca. **26 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: ca. **470 m<sup>2</sup>**

## Gebäudestruktur

- Bauweise: **massiv**
- Geschosse:
  - Keller
  - Erdgeschoss
  - Obergeschoss

- Dachgeschoss
- Mehrere Nutzungsebenen mit flexibler Raumstruktur
- Geeignet für:
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Aufteilung in mehrere Einheiten (nach Prüfung)
  - Wohnen & Arbeiten

## **Außenbereich**

- Eigener Garten mit Entwicklungspotenzial
- Ruhige Wohnstraße
- Garage + Stellmöglichkeiten im Umfeld

## **Lage & Infrastruktur**

- Gefragte Wohnlage im **Süden Wiens**
- Gewachsene Einfamilienhausstruktur



- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Kombination aus **Ruhe, Grün und urbaner Erreichbarkeit**

## **DIE LAGE – RUHE, GRÜN & DENNOCH PERFEKT ANGEBOUNDE**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens:

- gewachsene Einfamilienhausstruktur
- viel Grün, Gärten und Privatsphäre
- hervorragende Verkehrsanbindung in die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur im direkten Umfeld

Eine Lage, die langfristig stabil bleibt – und Entwicklungsspielraum bietet.

## **GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH**

Der Garten schafft genau das, was im urbanen Raum selten geworden ist:

- echte Privatsphäre

- Platz für Familie, Freizeit und Erholung
- Potenzial für Neugestaltung und Aufwertung

Hier entsteht ein Rückzugsort mit Mehrwert.

## STRUKTUR & BAUSUBSTANZ

Das Gebäude überzeugt durch:

- massive Bauweise
- klare Geschossstruktur (Keller, EG, OG, DG)
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Erweiterungs- und Adaptierungspotenzial

Die vorhandene Struktur ermöglicht eine **wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung**, ohne bei null beginnen zu müssen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die mehr bietet als den aktuellen Zustand –

sondern echte Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet,

dann ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap