

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential auf 4 Ebenen in Wien-Atzgersdorf



Objektnummer: 3551

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	98,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG

Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



övi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
Mitglied der Immobilienverbände Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

45
JAHREN



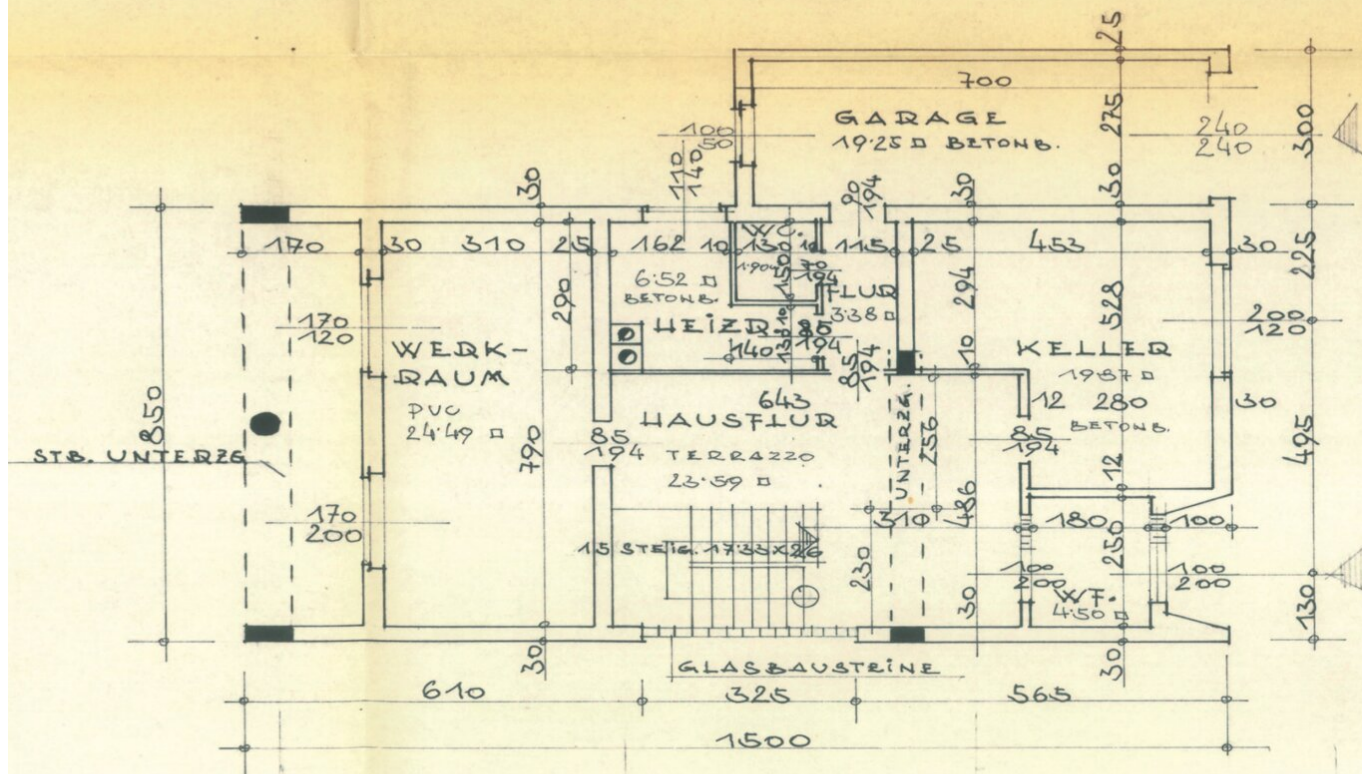




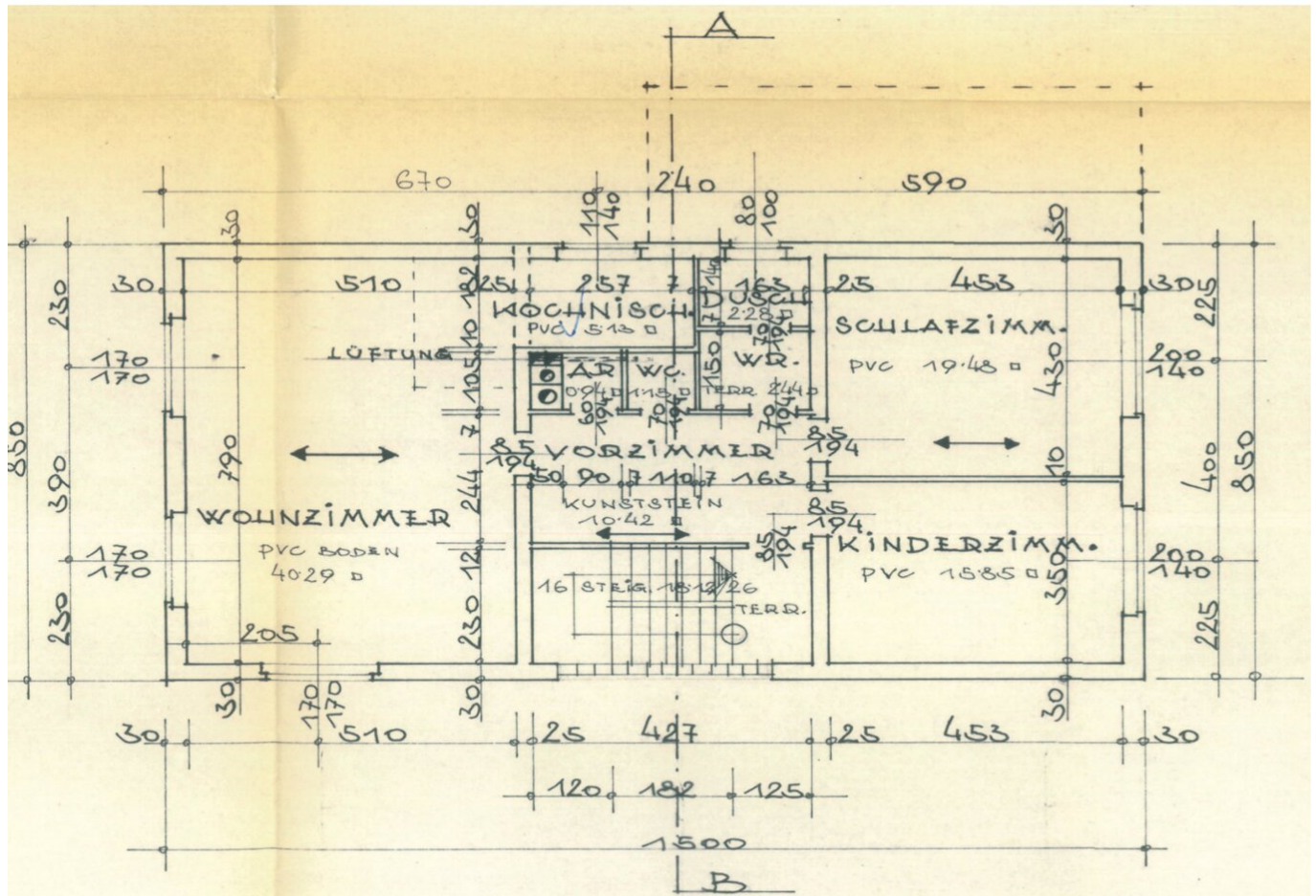




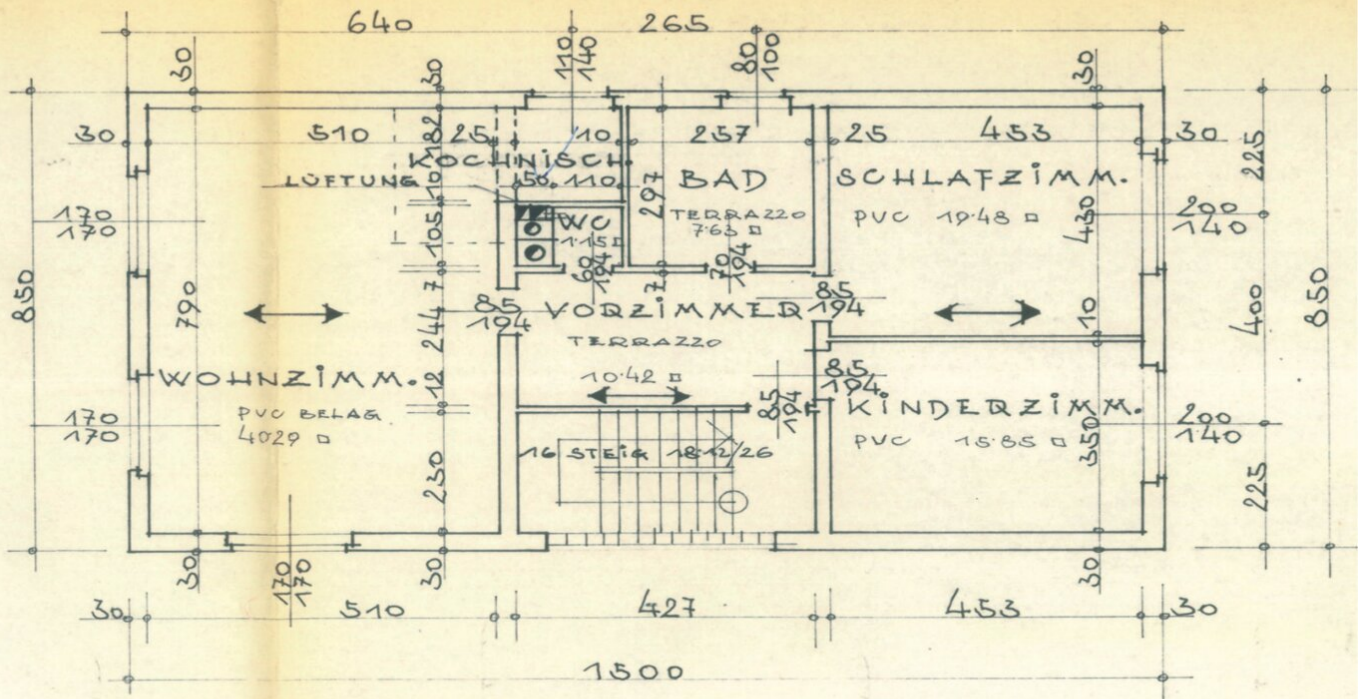




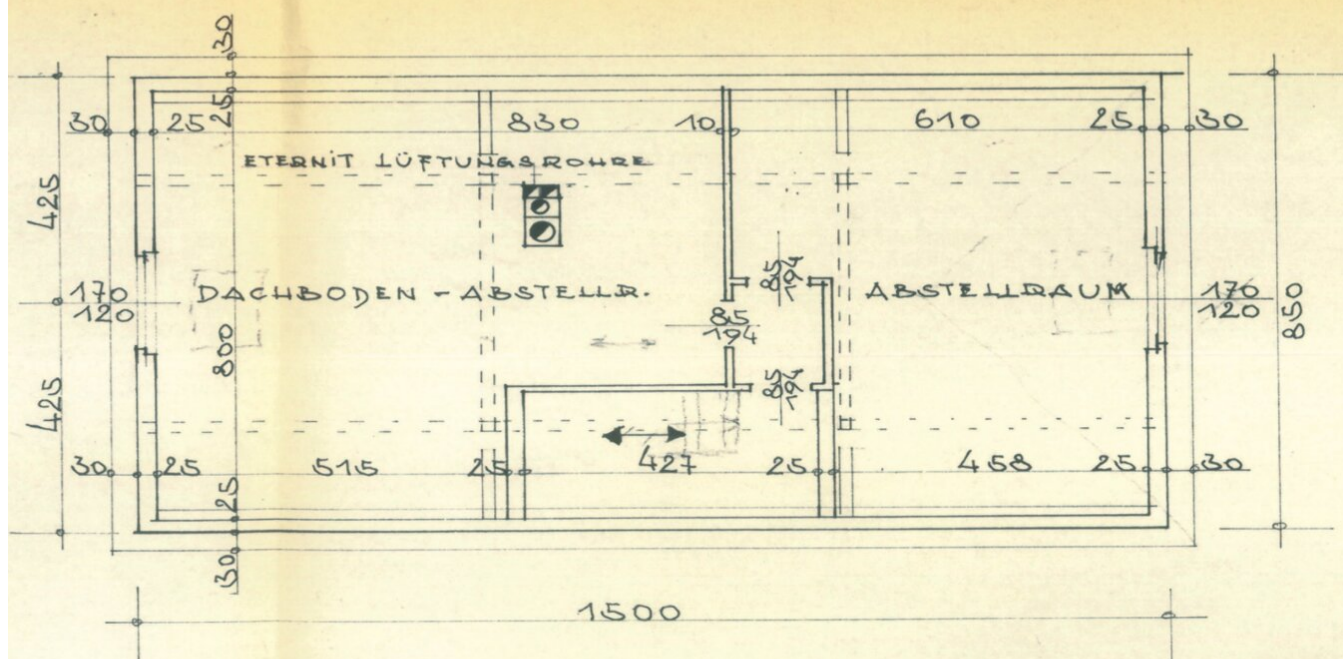
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS.



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Wien-Atzgersdorf gelangt dieses großzügige Zweifamilienhaus mit rund **400 m² Nutzfläche auf vier Ebenen** zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre solide Substanz, durchdachte Raumaufteilung sowie erhebliches Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Investment.

Das Haus befindet sich in angenehmer Wohnlage nahe der Breitenfurter Straße (Höhe Gregorygasse) und bietet eine gute Kombination aus Ruhe und urbaner Anbindung.

Objektdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 471 m²
- Wohnfläche: ca. 250 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 400 m²
- Keller: ca. 98 m² (voll beheizt)
- Garage: ca. 20 m²

Raumaufteilung

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und ist nahezu vollständig sonnenbelichtet. Alle Ebenen sind durch den separaten und zentralen Stiegenaufgang erreichbar. Eingangsbereich ist das Untergeschoss (Keller), wo auch der Ausgang in den Garten ist.

- **Eingangsbereich - Kellergeschoss:**

Vollkeller mit mehreren großzügigen Räumen, WC, Heizraum sowie direktem Gartenzugang

- **1. Obergeschoss:**

Zentraler Vorraum, geräumige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer und separates WC

- **2. Obergeschoss:**

Ähnliche Struktur wie EG, jedoch mit Wohnzimmer anstelle der Küche – ideal als zweite Wohneinheit

- **Dachgeschoss:**

Rohdachboden mit bereits vorhandener Isolierung und Fenstern – voll ausbaufähig

Ausstattung & Zustand

- Baujahr: 1972
- Umfangreiche Sanierungen erfolgt:
 - Fenstertausch (3-fach-Isolierglas)
 - Erneuerung der Heizungsanlage
 - Installation einer Solaranlage
- Beheizung mittels Gaszentralheizung (Viessmann, 300l Speicher)

Das Gebäude ist grundsätzlich gepflegt, jedoch sind weitere Modernisierungen erforderlich – insbesondere im Innenbereich und bei der allgemeinen Ausstattung. Genau hier liegt aber auch das enorme Potenzial der Liegenschaft.

Ein solides Haus mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, zwei getrennte Wohneinheiten zu nutzen oder durch den Dachgeschossausbau zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragsserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap