

**Bauträgerinvestment oder großzügiges Familiendomizil -
bestandsfreie spätgründerzeitliche Zinsvilla, genehmigtes
Ausbaupotenzial bis ca. 540 m² Netto Wohnnutzfläche**



Objektnummer: 183

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

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











immo
CONCEPT

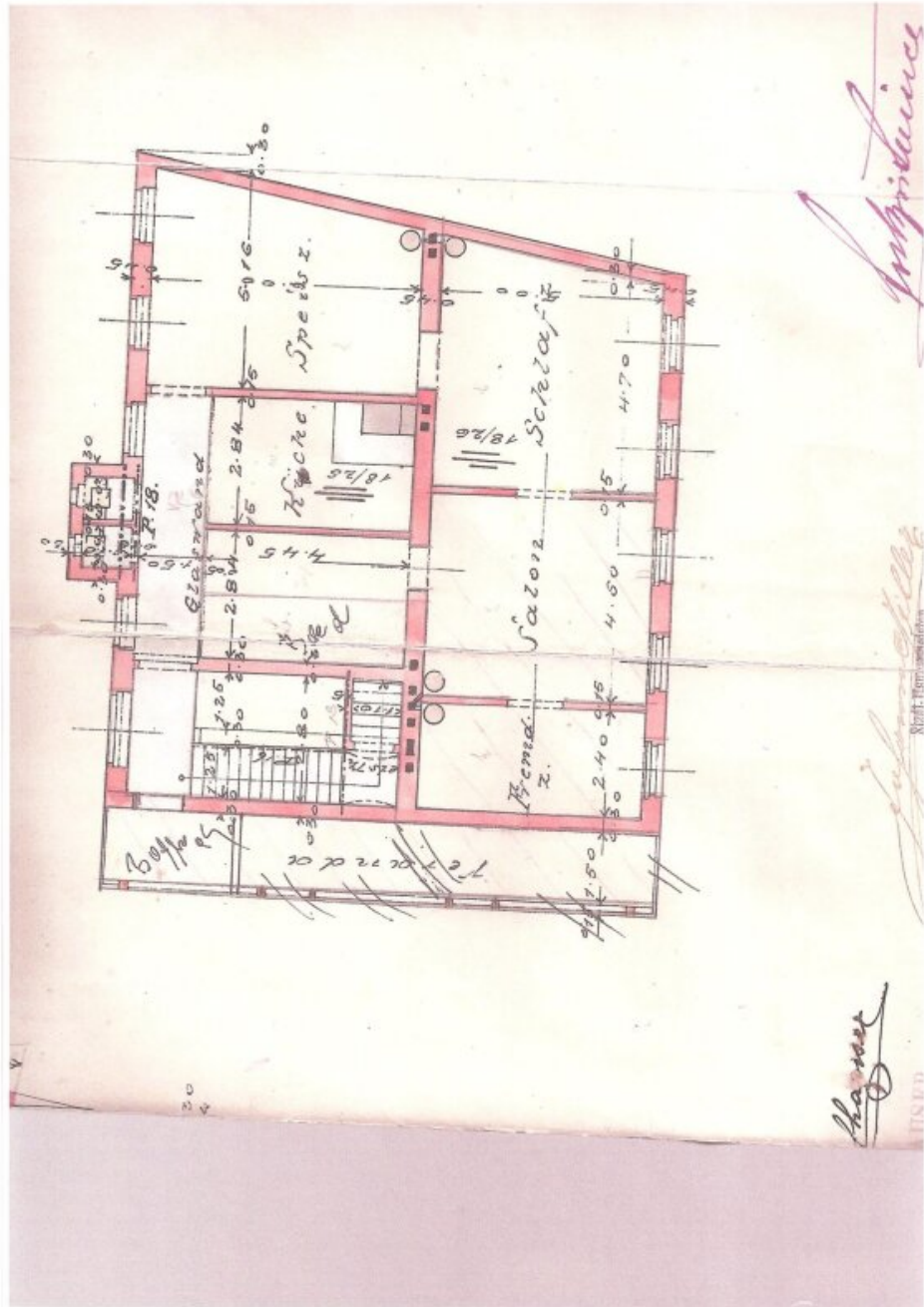


immo
CONCEPT



immo
CONCEPT





Objektbeschreibung

In dem 1899 erbauten Haus samt Zubau im Garten befanden sich ursprünglich 2 Wohneinheiten plus diverse Hobbyräume.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 630 m² laut GB.

In Summe verfügt die Immobilie derzeit ca. 530 m² Nutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

Souterrain; ca. 125 m²

Parterre; ca. 125 m²

1. Obergeschoss; ca. 125 m²

Dachboden; ca. 125 m²

Gartentrakt; ca. 31 m²

Die aktuelle Wohnfläche umfasst ca. 250 m².

Das Haus ist in renovierungsbedürftigen Zustand.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft, unmittelbar dem Gartentrakt angeschlossen, befinden sich Terrassen und ein Pool mit Abdeckung und Pumpenschacht. Ebenso befindet sich gleich neben dem Hauszugang ein KFZ- Stellplatz auf dem Grundstück.

Das Objekt eignet sich, nach Renovierungsmaßnahmen, bestens für einen repräsentativen Familiensitz oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Aktuell liegt eine genehmigte Baueinreichung für den Ausbau der Villa von bis zu ca. 540 m² Netto Wohnnutzfläche plus Terrassen und Balkone - aufgeteilt auf 5 Wohneinheiten - vor.

Pläne und Unterlagen dazu können auf Anfrage übermittelt werden.

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap