

**Bauträgerinvestment oder großzügiges Familiendomizil -  
bestandsfreie spätgründerzeitliche Zinsvilla, genehmigtes  
Ausbaupotenzial bis ca. 540 m<sup>2</sup> Netto Wohnnutzfläche**



**Objektnummer: 183**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup> laut GB.

In Summe verfügt die Immobilie derzeit ca. 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

Souterrain; ca. 125 m<sup>2</sup>

Parterre; ca. 125 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss; ca. 125 m<sup>2</sup>

Dachboden; ca. 125 m<sup>2</sup>

Gartentrakt; ca. 31 m<sup>2</sup>

Die aktuelle Wohnfläche umfasst ca. 250 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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