

**HEUTE schon an MORGEN denken**



Aussenbereich

**Objektnummer: 8131/284**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	288,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

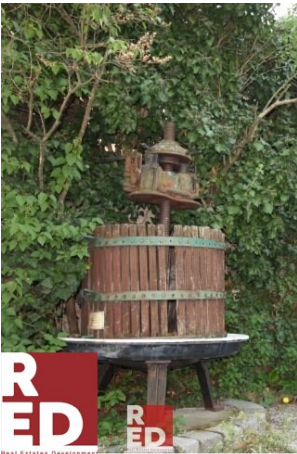
H +43 676 5063031





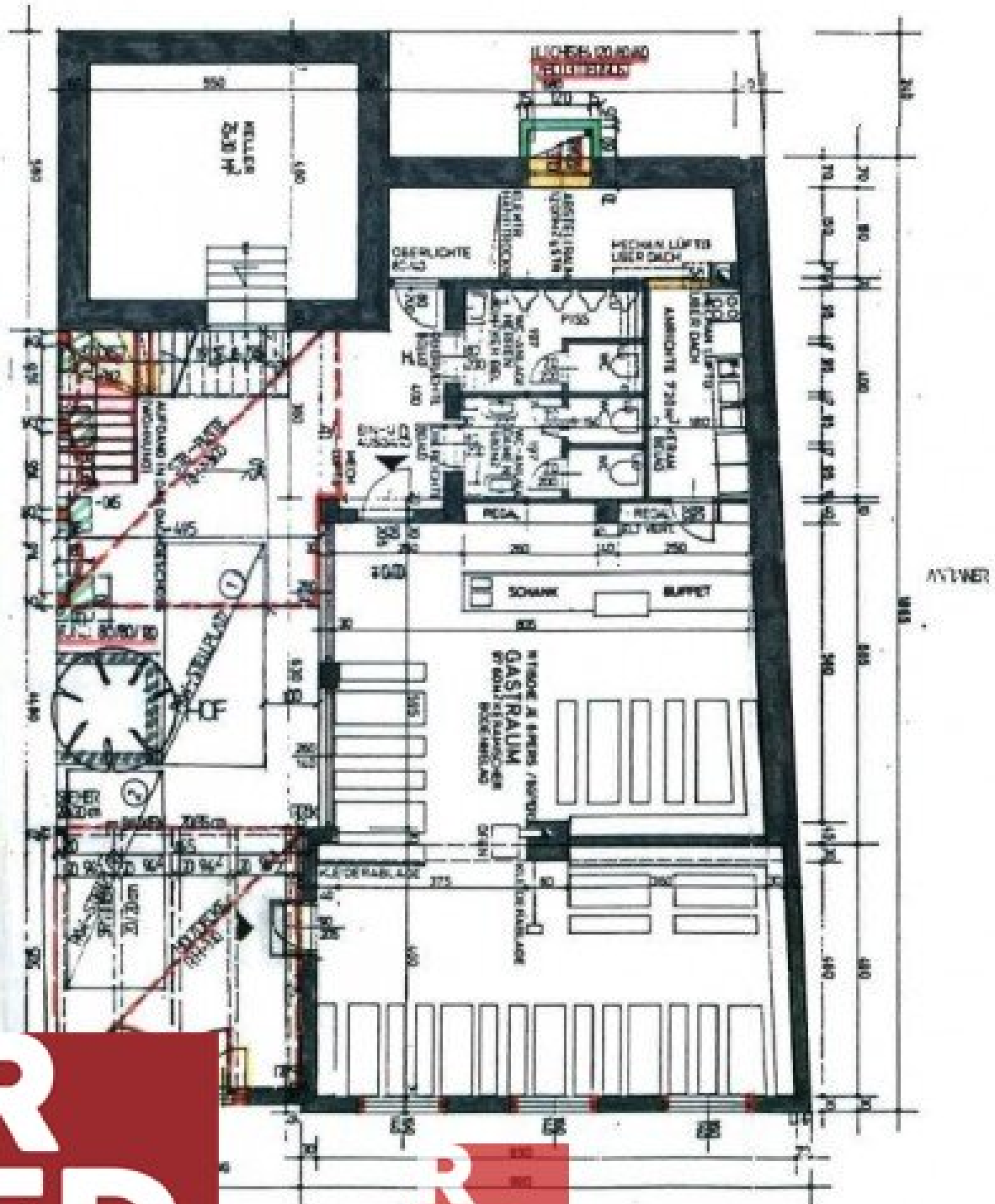




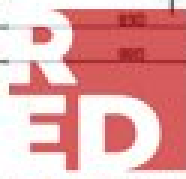


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ANWAHNER

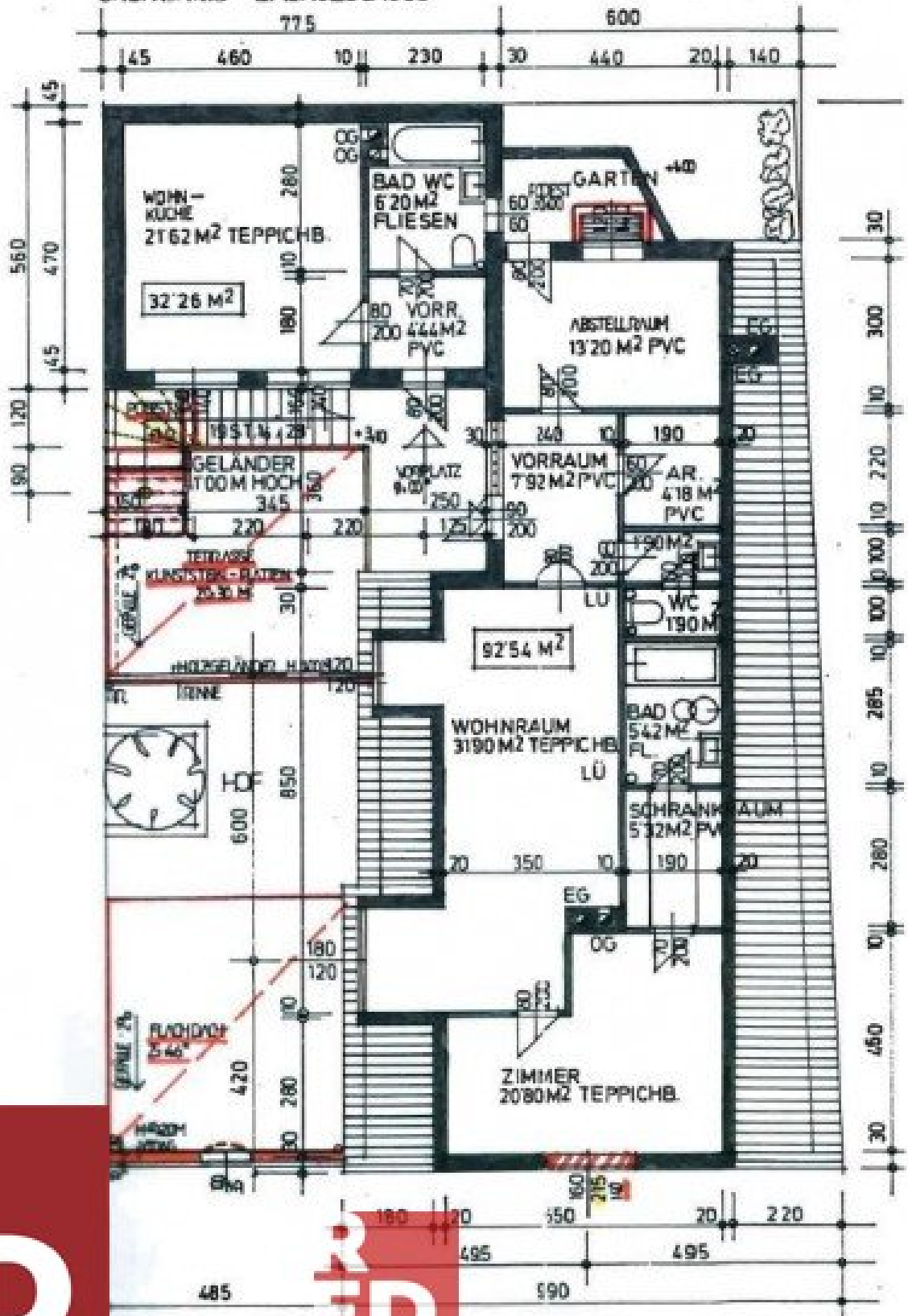


Real Estates Development



Real Estates Development

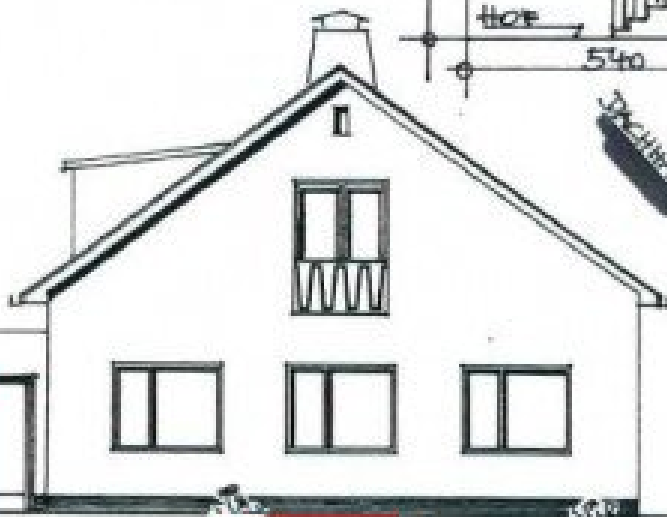
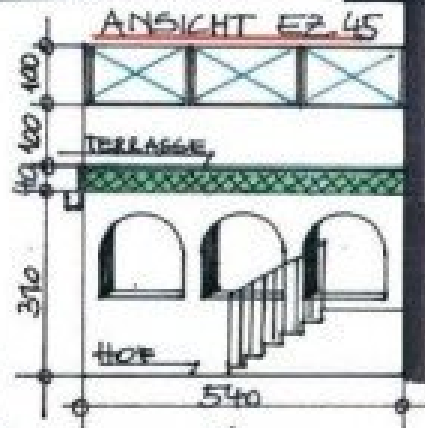
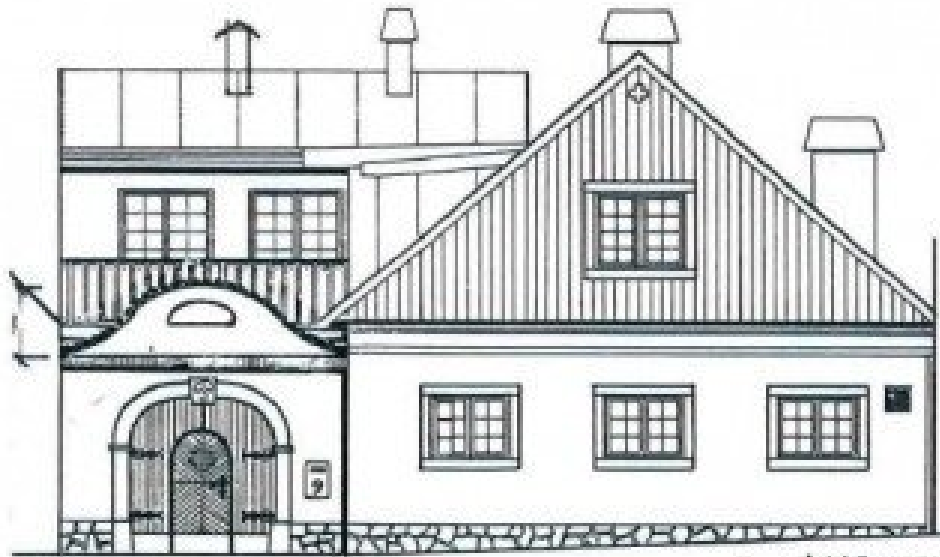
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Real Estates Development



Real Estates Development



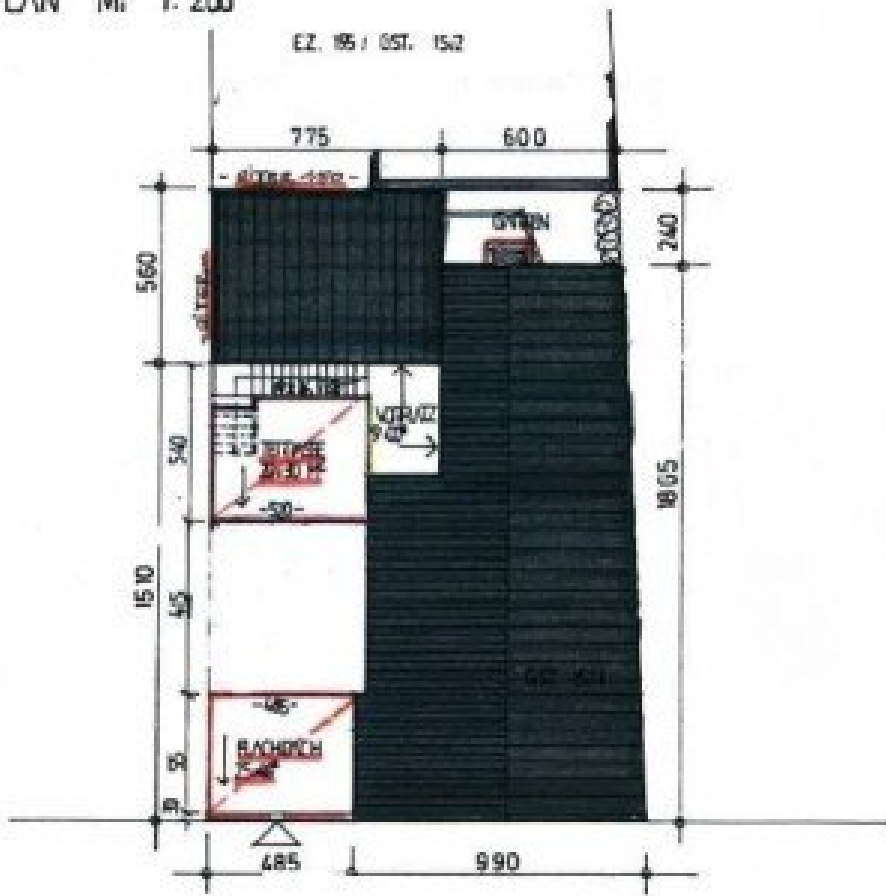
Real Estates Development



Real Estates Development



EPLAN M: 1:200



MIT TERRASSE



## Objektbeschreibung

Als Winzerhaus , derzeit mit 2 Wohnungen und einem ehemaligen Heurigen-Lokal im EG wird diese Liegenschaft bestandsfrei verkauft

Zusammen 289m<sup>2</sup> , die sich derzeit in ein ehemaliges eingeschossiges Heurigenlokal mit Gastgarten, teilunterkellert und im Dachgeschoß in 2 Wohnungen , aufteilt. Eine Wohnung ist absolut top ausgestatte und Erstbezug, die anderen Räumlichkeiten sind leer, auch das ehemalige Lokal.

MAN KÖNNTE DIE RÄUMLICHKEITEN FÜR VERANSTALTUNGEN , ALS BÜRO oder WERKSTÄTTE GUT NUTZEN-und im OG selbst wohnen.

Über einen teilweise überdachten Innenhof gelangt man zum einen in die Räume, welche als Heurigenlokal(ca. 163,80m<sup>2</sup>) genutzt wurden und zum anderen über eine Stiege in das Obergeschoß zur Garconniere(ca.32,26m<sup>2</sup>) und der tollen Wohnung(ca.92,54m<sup>2</sup>)

Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Kellerstüberl und Lagerraum (vermutlich bereits in den Hang gebaut).

Bauweise Massiv gebaut in Ziegelbauweise

Dachkonstruktion Satteldachdachkonstruktion mit Tondachziegeln eingedeckt

Fenster- und Tür- Aluminiumfenster- und Türkonstruktionen mit 2-Scheiben Isolierverglasung

Bodenbeläge Allgemeinbereiche, wie Gänge, Sanitär aus Steinplatten oder keramischen Material

Heizungsanlage Zentrale Gaskombitherme für alle Bereiche des Hauses,

Lüftungsanlage Sanitärräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Baujahr Umbau vom Weinkeller zum Heurigenlokal in den 60iger Jahren des vorigen

Jahrhundert; der Weinkeller dürfte bereits aus dem 19. Jahrhundert sein.

Lt. Flächenwidmungsplan

W I 4,5 g ... Wohngebiet, Bauklasse I 4,5 M Traufenhöhe, geschlossene Bauweise

Die Liegenschaft ist im hinteren Bereich überausgenutzt und liegt in einer Schutzzone

.

Sie können diese Liegenschaft als Wohnhaus, oder als Gastro /Büro/ Ordination / Werkstatt oder/und nutzen.

ABER AUCH FÜR EVENTS oder Ähnliches bietet es sich an.

Besuchen Sie uns auch auf [www.immo.red](http://www.immo.red) für ein weiterführendes Immobilienangebot!

Wir sind ständig auf der Suche nach Immobilien, wenn Sie eine Immobilie haben und diese verkaufen möchten

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap