

## BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT AUS PRIVATBESITZ IN 1210 WIEN



IMG\_4839

**Objektnummer: 141/80679**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 415,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,24
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

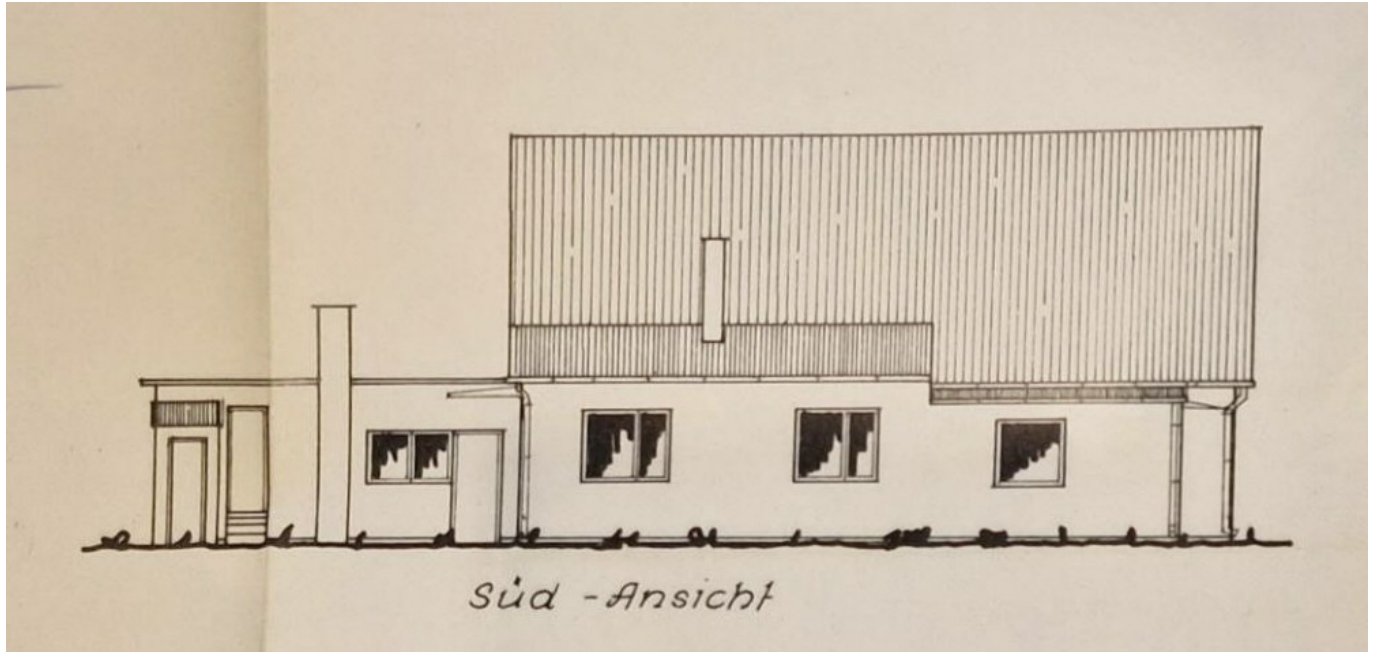
H +43 676 834 34 703

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









## Objektbeschreibung

Auf einer Gesamtfläche von **ca. 424 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)** befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus, welches vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet und in den 1960er Jahren durch einen Anbau erweitert wurde. Das Gebäude kommt im Zuge einer Verlassenschaft zum Verkauf wurde regelmäßig von seinen Vorbesitzern renoviert und instandgehalten und befindet sich aktuell in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand

Das Grundstück liegt in einem begehrten Wiener Randbezirk, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Grünlage mit hervorragender Anbindung! Öffentliche Verkehrsmittel sind in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Bezirkszentrum und der Bahnhof sind nur 15 Minuten entfernt. Alle notwendigen Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Kanal sind vorhanden. Die Nachbargrundstücke wurden in den letzten Jahren erfolgreich mit Reihenhäusern bebaut, was die Attraktivität und das Entwicklungspotenzial der Lage zusätzlich unterstreicht. Diese Liegenschaft bietet ein enormes Potenzial für Bauträger.

Für Bauträger bietet dieses Grundstück eine herausragende Gelegenheit für Neubauprojekte in einer stark nachgefragten Lage. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Liegenschaft.

### Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Randbezirke der österreichischen Hauptstadt Wien. Diese Lage kombiniert die Ruhe und Grünflächen einer Vorstadt mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Orelgasse profitiert von einer exzellenten Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. Die Buslinie 28 A ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar und bringt einen bequem zur U-Bahn Station Floridsdorf U6. Darüber hinaus ist auch der nahegelegene Bahnhof Siemensstraße nur ca. 12 Gehminuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Teilen Wiens ermöglicht und somit die Attraktivität für Pendler und Bewohner gleichermaßen erhöht.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte und grüne Wohnlage aus, die ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende ist. Die Nachbargrundstücke wurden in den letzten Jahren mit modernen Reihenhäusern bebaut, was auf eine positive Entwicklung und hohe Nachfrage in dieser Region hinweist. Die vorhandenen Grünflächen und Parks bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die alle den täglichen Bedarf decken. Diverse Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Lage in einem Randbezirk Wiens bietet ein ruhiges und naturnahes Umfeld. Zahlreiche

Grünflächen, Spazierwege und Parks bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Sportbegeisterte finden in der Umgebung verschiedene Sportanlagen, Fitnessstudios und Vereine.

Zusammengefasst bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und ruhigem, grünem Wohnumfeld. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und einem hohen Entwicklungspotenzial stellt diese Liegenschaft eine ideale Gelegenheit für Bauträger dar, die nach attraktiven Projekten in Wien suchen. Nutzen Sie die Chance, in einer der aufstrebenden Lagen Wiens zu investieren und innovative Wohnprojekte zu realisieren.







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.