

# Verlassenschaftsverwertung zwischen Wolfersberg und Satzberg



straßenseitige Ansicht Wohnhaus

**Objektnummer: 94900**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 389,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,82
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

H +43 664 221 16 96













## Objektbeschreibung

Das ca. im Jahre 1927 in geschlossener Bauweise errichtete und etwa 1939 erweiterte Einfamilienhaus liegt in begehrter Siedlungslage zwischen Wolfersberg und Satzberg. Die Liegenschaft besticht durch einen großen Garten an der straßenabgewandten Seite, typisch für die dort befindlichen, ehemaligen Siedlungshäuser. Das Haus bietet über 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen. Da das Wohnhaus ursprünglich für drei Wohneinheiten konzipiert wurde, eignet sich der Grundriss perfekt für eine mehrköpfige Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit ein wenig handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich das Objekt in ein entzückendes Stadthaus verwandeln.

Unweit des Hauses gibt es Haltestellen der Autobuslinien 43B, 52A, 52B mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Schulen, Kindergärten, Post, Supermärkte (der neue Spar ist nur 190 Meter entfernt auf der anderen Straßenseite) erreicht man in wenigen Minuten. Das Shopping Center Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Gastronomiebetrieben und verschiedensten Freizeiteinrichtungen liegt ca. 3,5 km entfernt.

**Dieses geräumige Einfamilienhaus wartet darauf entkernt und modernisiert zu werden - mit einer liebevollen Renovierung können Sie Ihre kreativen Ideen realisieren und bald Ihr Traumhaus beziehen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap