

**# SQ - BESTANDSFREIES ZINSHAUS MIT DG -  
BEWILLIGUNG - 1120 WIEN - HETZENDORF**



**Objektnummer: 19581**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	521,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **bestandsfreies Mehrparteienhaus (derzeit 2 Wohnungen und ein Rohdachboden)** mit einem DG-Baubescheid von 11/2023 in sehr noble Lage Hetzendorf des **12. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Planung sieht insgesamt **4 Wohnungen und 1 Townhouse mit einem Pool** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 521,90 m<sup>2</sup> vor exkl.** Balkone, Terrassen und Dachterrassenflächen. Die dadurch resultierende **gewichtete Wohnnutzfläche nach Entwicklung** beträgt somit **ca. 594,08 m<sup>2</sup>**.

Die derzeitigen Altbauwohnungen befinden sich in einem unsanierten Zustand und haben Raumhöhen von ca. 3,2 m und sind sehr hell. Weiteres stehen 2 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

### Eckdaten im Überblick:

- Bestandsfreies Zinshaus mit rechtskräftigem Baubescheid in Hetzendorf
- Nach Entwicklung: 3 helle Altbauwohnungen, 1 DG-Wohnung und 1 Townhouse mit Pool
- Wohnungsgrößen von ca. **51 m<sup>2</sup>** - ca. **177 m<sup>2</sup>** ( **2-5 Zimmerwohnungen**)
- Alle Wohnungen haben eine großzügige Außenfläche (Garten, Balkon oder Terrasse)
- Gesamtwohnnutzfläche nach Entwicklung (WNFL): ca. **521 m<sup>2</sup>**
- -Balkone: ca. **76,77 m<sup>2</sup>**
- -Terrassen: ca. **78,40 m<sup>2</sup>**
- -Dachterrassen: ca. **79,25 m<sup>2</sup>**
- Gewichtete Wohnnutzfläche nach Entwicklung: ca. **594,08 m<sup>2</sup>**

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Kaufpreis € 1.450.000,- (Share Deal möglich)
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Dieser Teil, der von Wien erfreut sich seit einigen Jahren steigender Beliebtheit bei all jenen, welche in einer urbanen Umgebung wohnen und zusätzlich den Komfort einer umfangreichen Infrastruktur genießen möchten.

Haben wir Ihr **Interesse geweckt?**

Dann kontaktieren Sie uns einfach via **invest@stadtquartier.at** oder unter der Telefonnummer: +43 1 796 15 58.

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