

## Altbau mit viel Potenzial



Straßenansicht

**Objektnummer: 2003/11166**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
H +43 650 6962929

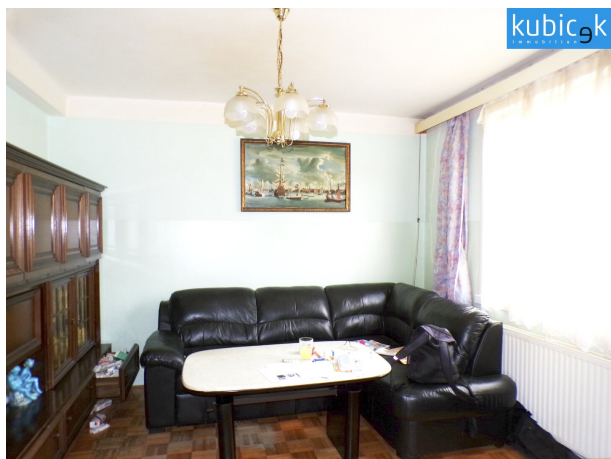




**kubic9k**  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen 95%  
Grundstücke 100%













## Objektbeschreibung

Dieses rund 1930 errichtete Kleinhaus mit Erweiterungspotential in Lobaunähe bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, eine preislich attraktive Immobilie zu erwerben. Auf einer Grundstücksfläche von 425 m<sup>2</sup> befindet sich dieses zweigeschossige Haus, das sich zwar in einem schlechten Zustand befindet, aber Potenzial für Liebhaber und Investoren bietet.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche mit praktischem Waschmaschinenanschluss, ein Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC sowie ein zusätzliches Kabinett. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einer kleinen Terrasse.

Die Fenster wurden ca. 1984 auf Kunststofffenster ausgetauscht, allerdings wurde der Verputz nicht ordentlich ausgeführt, was dem Haus einen rustikalen Charakter verleiht. Das Haus befindet sich in einem älteren Zustand und weist einige Mängel auf, wie eine defekte Gastherme und ein undichtes Dach, daher sind umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich.

Die Immobilie befindet sich auf insgesamt 425 m<sup>2</sup> Eigengrund. Die Widmung des Grundstücks lautet: WI (Bauland Wohngebiet der Bauklasse I) mit einer max. Gebäudehöhe von 6,5 m. Hier dürfen Hauptgebäude mit einer jeweils bebauten Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> in offener oder Kuppelbauweise errichtet werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter



zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap