

**Toplage an den Maurer Weinbergen, exquisites  
Grundstück mit kleinem altem Haus**



**Objektnummer: 352**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

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









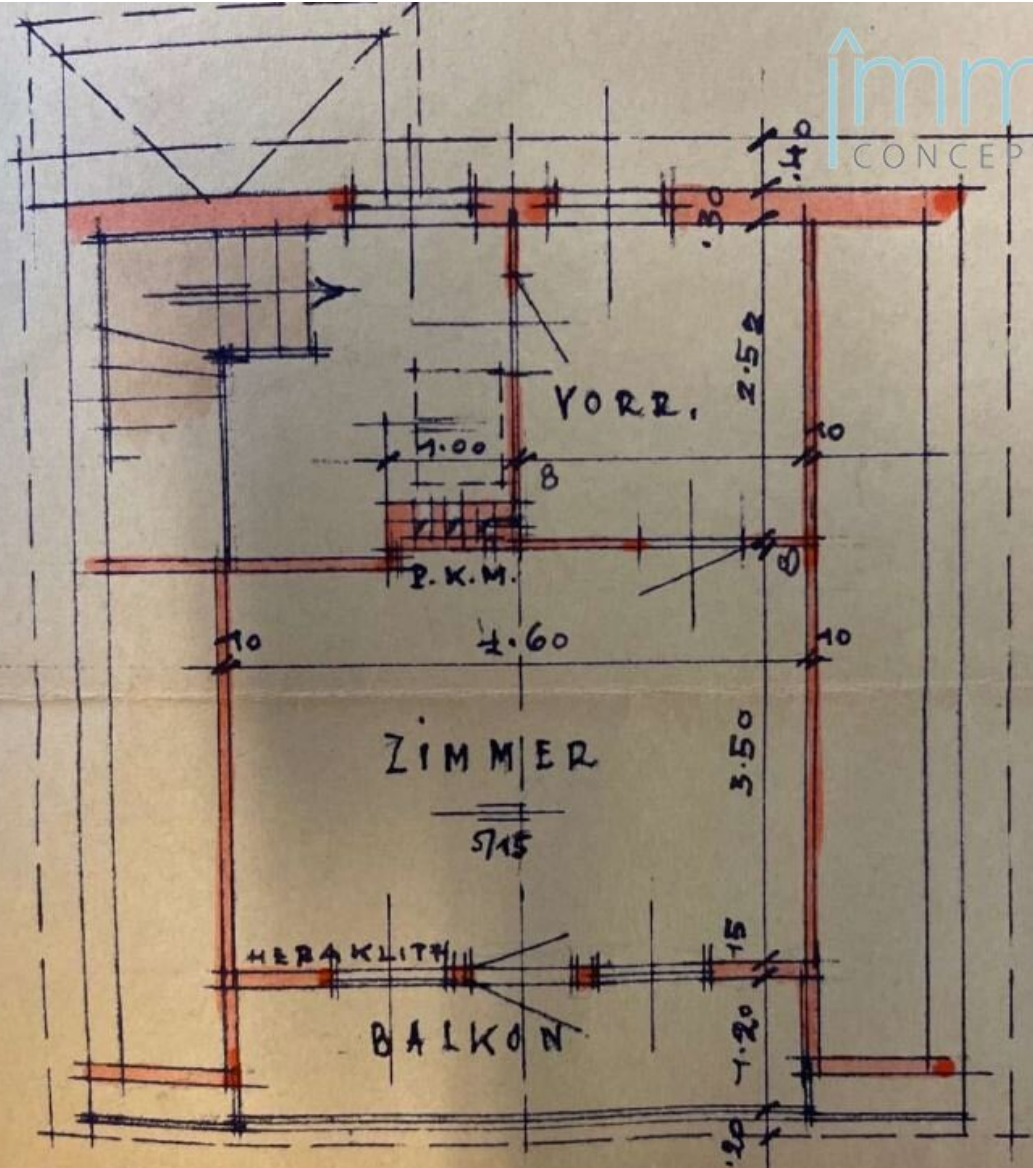










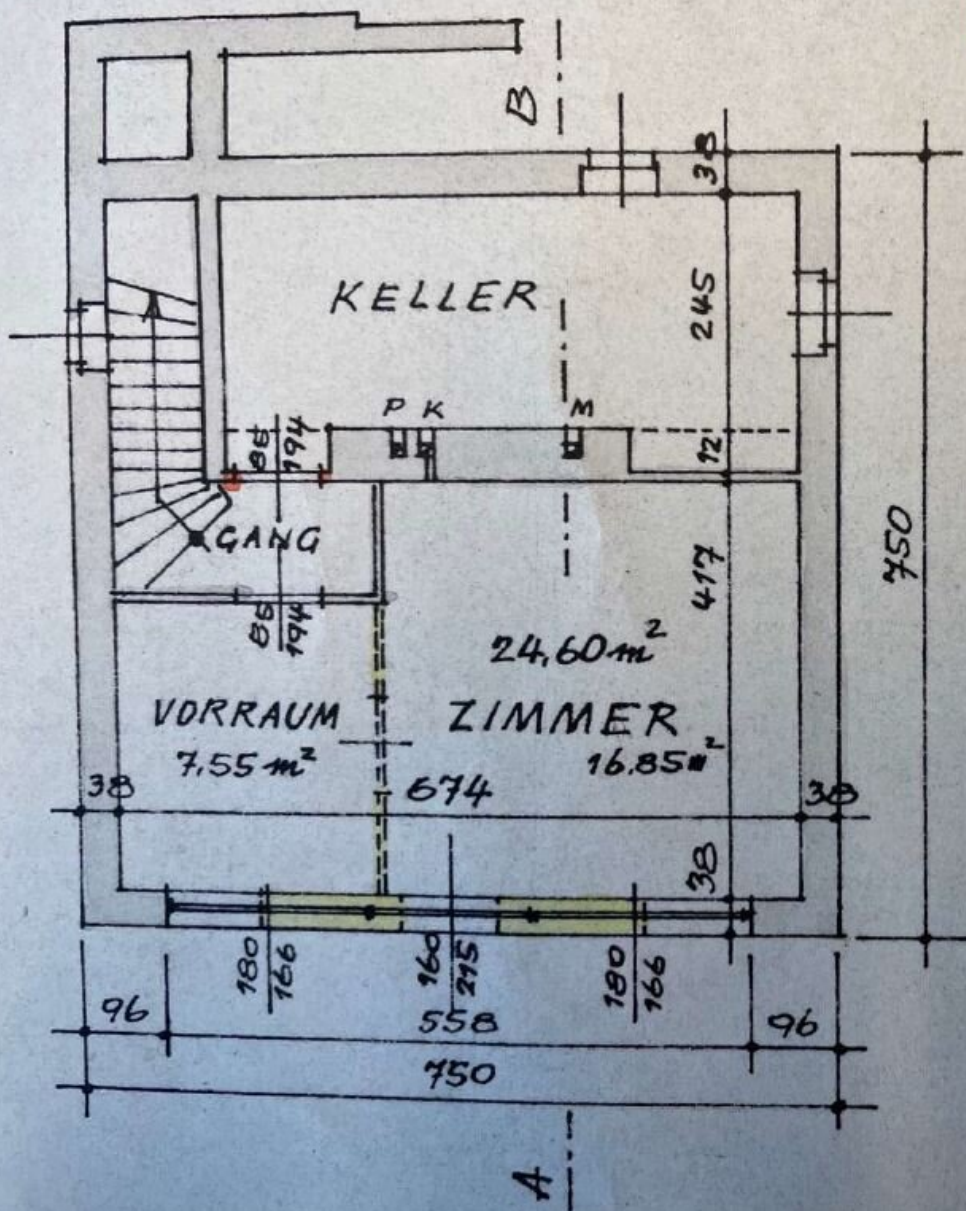


MANSAARDE I

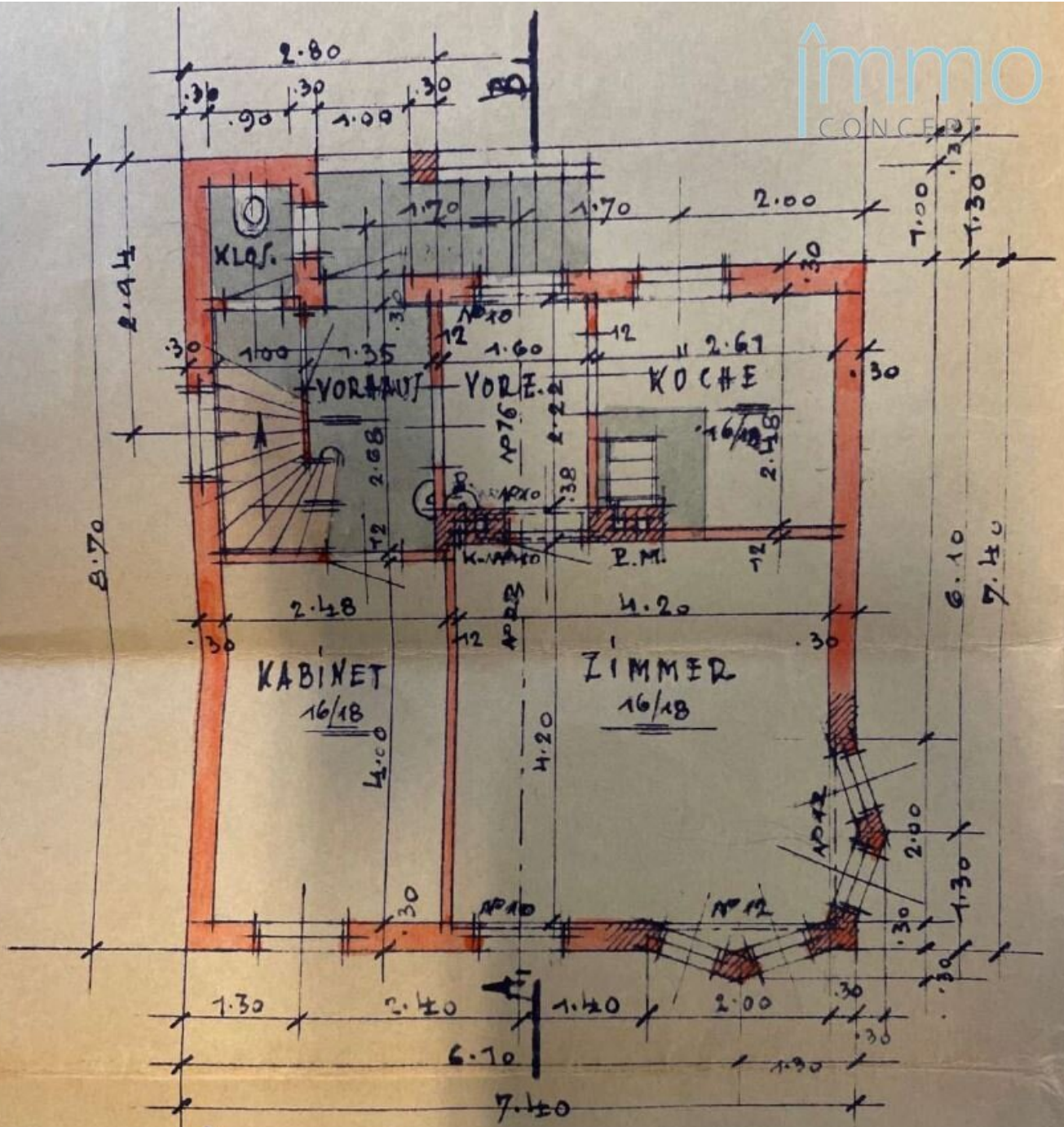


# KELLERGRUNDRISS

immo  
CONCEPT



TRÄGERDI  
LT. STATIK

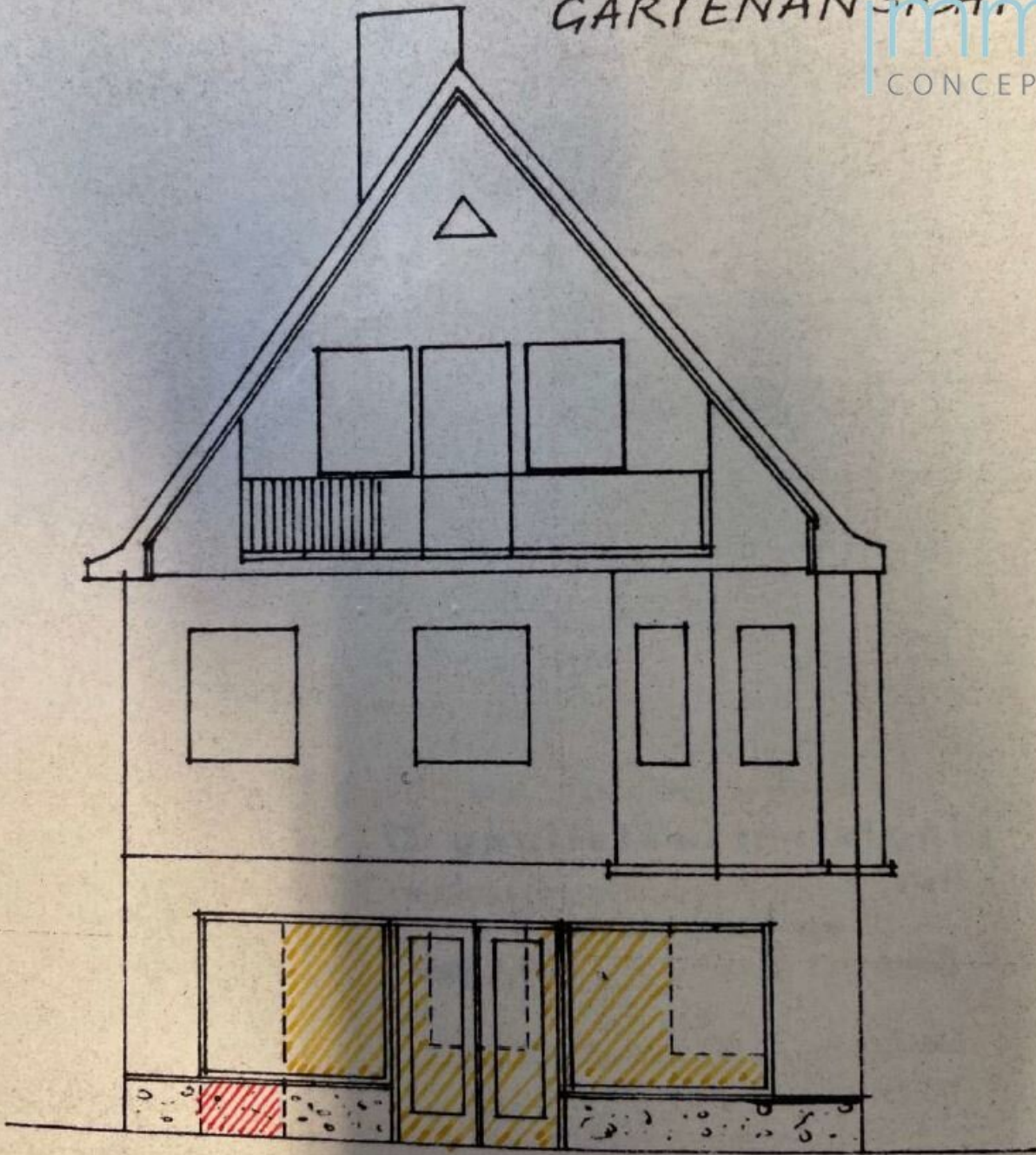


PARTERRE



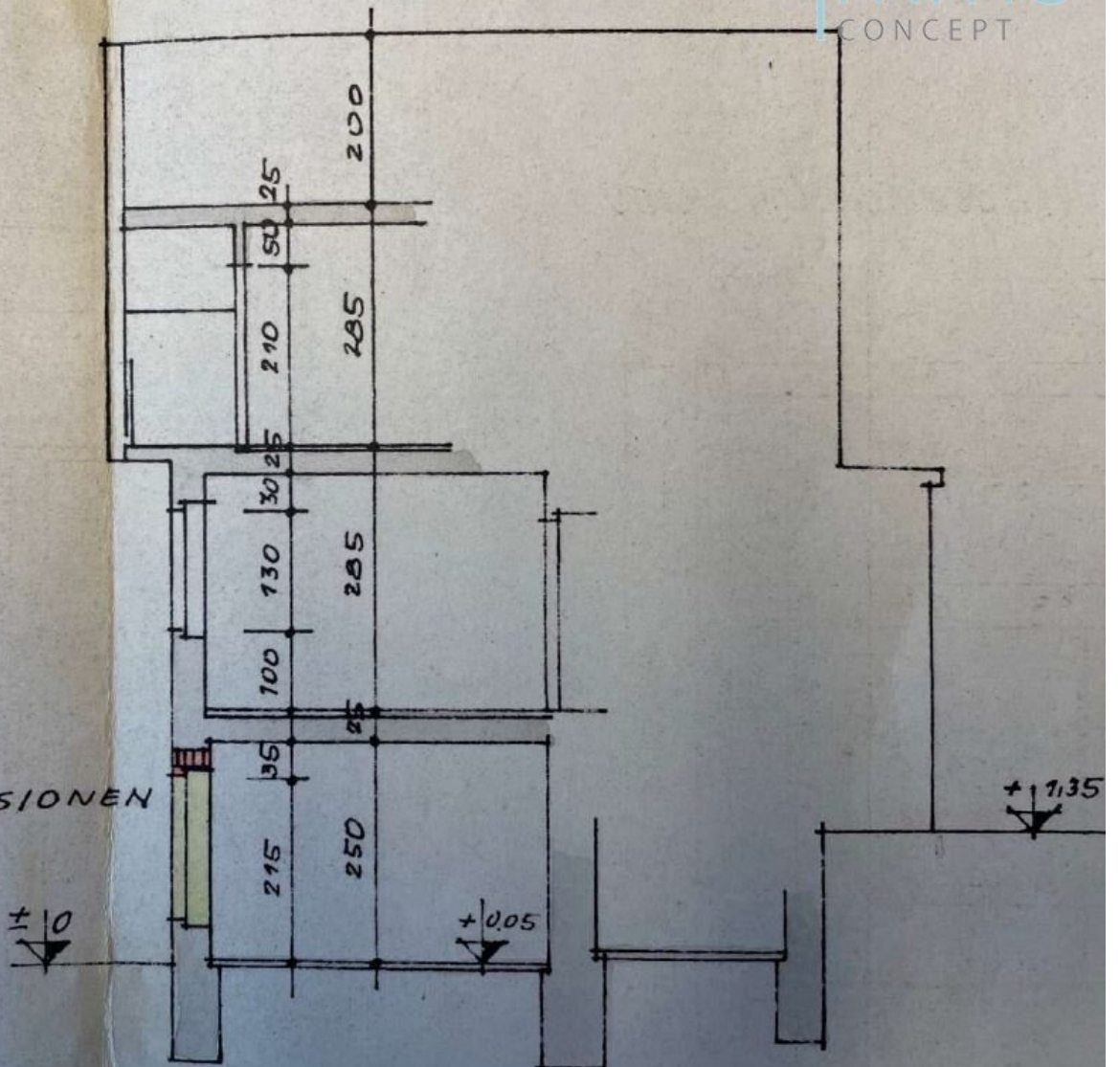
GARTENANSICHT

immo  
CONCEPT

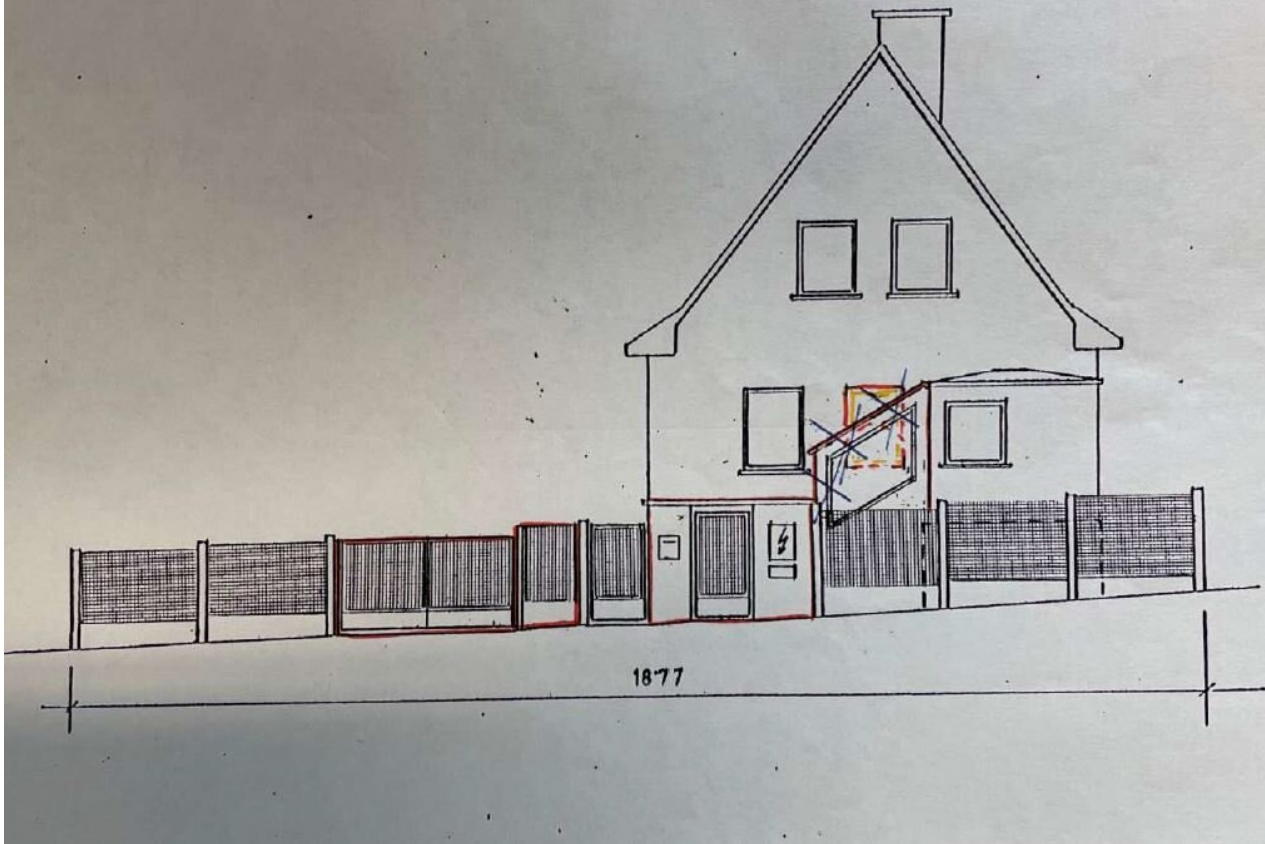


# SCHNITT A-B

RDIMENSIONEN  
TIK











## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Mauer, angrenzend an die Weinberge sowie umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen.

Auf dem ca. 431 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich gegen Süden hin (gartenseitig) etwas neigt, befindet sich ein kleines Haus mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche welches 1932 erbaut wurde.

Ruhe und Entspannung verspricht der entzückende Garten der an die Gärten der umliegenden Liegenschaften grenzt. Ein herrlicher Bestand an alten Pflanzen und Sträuchern kann mit überschaubaren Arbeiten wieder neu zum erblühen gebraucht werden. Durch die südliche Ausrichtung des Gartens bietet sich der Bau eines Pools bestens an.

Das Haus erstreckt sich über 3 Ebenen und besteht aus:

Keller:

Zimmer mit großer Glasfront und Ausgang RI Garten

Lagerraum/Wirtschaftsraum mit WC und Waschbecken

Erdgeschoss:

Eingang über die Treppe, Windfang

Vorzimmer, Abstellraum, Wohnzimmer mit Erker und Kaminanschluss, Küche, Badezimmer mit Dusche und WC

Mansarde:

Vorraum,

Zimmer mit Balkon RI Garten

Spitzdachboden

Ein Autoabstellplatz befindet sich auf dem Grundstück.

Heizung und Warmwasser mittel Gaszentralheizung.

Es wurden über die Jahrzehnte mehrmals Ausbauten und Verbesserungen vorgenommen, zuletzt laut Dokumentation ca. Mitte der 90er Jahre. Dennoch ist das Haus in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und eignet sich zum Renovieren/ Ausbau/ Zubau oder Abriss und

Neubau.

**Neubaueignung:**

**Bereits baugenehmigt ist ein Neubau einer Villa mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Balkone und Dachterrasse.**

**Eine Abbruchbestätigung für das alte Haus liegt vor.**

**Der Baustart für den Neubau kann kurzfristig vollzogen werden.**

Gerne übermitteln wir bei Interesse weitere Details.

Kaufpreis 890.000,00 Verhandlungsbasis

Der Verkauf erfolgt durch:

Immo Concept OG

Hr. Alfred Peter Bergmann

Mobil: 0676- 3628176

Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% gerichtl. Eintragungsgebühr

Kosten für Vertragserrichtung, treuhändische und grundbücherliche Abwicklung, sowie Notar.

3% +20% USt. Vermittlungsprovision

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap