

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



Objektnummer: 352

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.

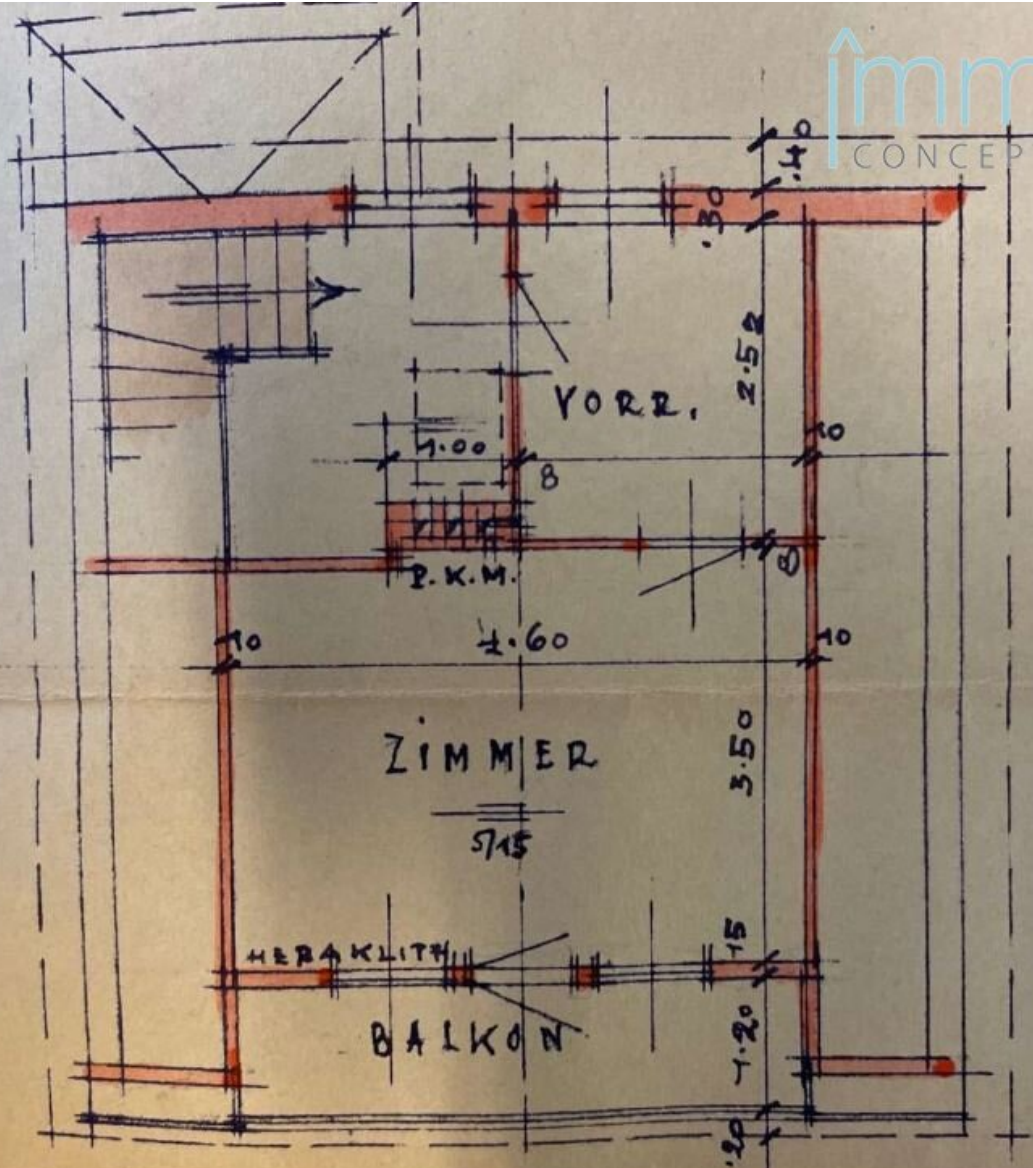








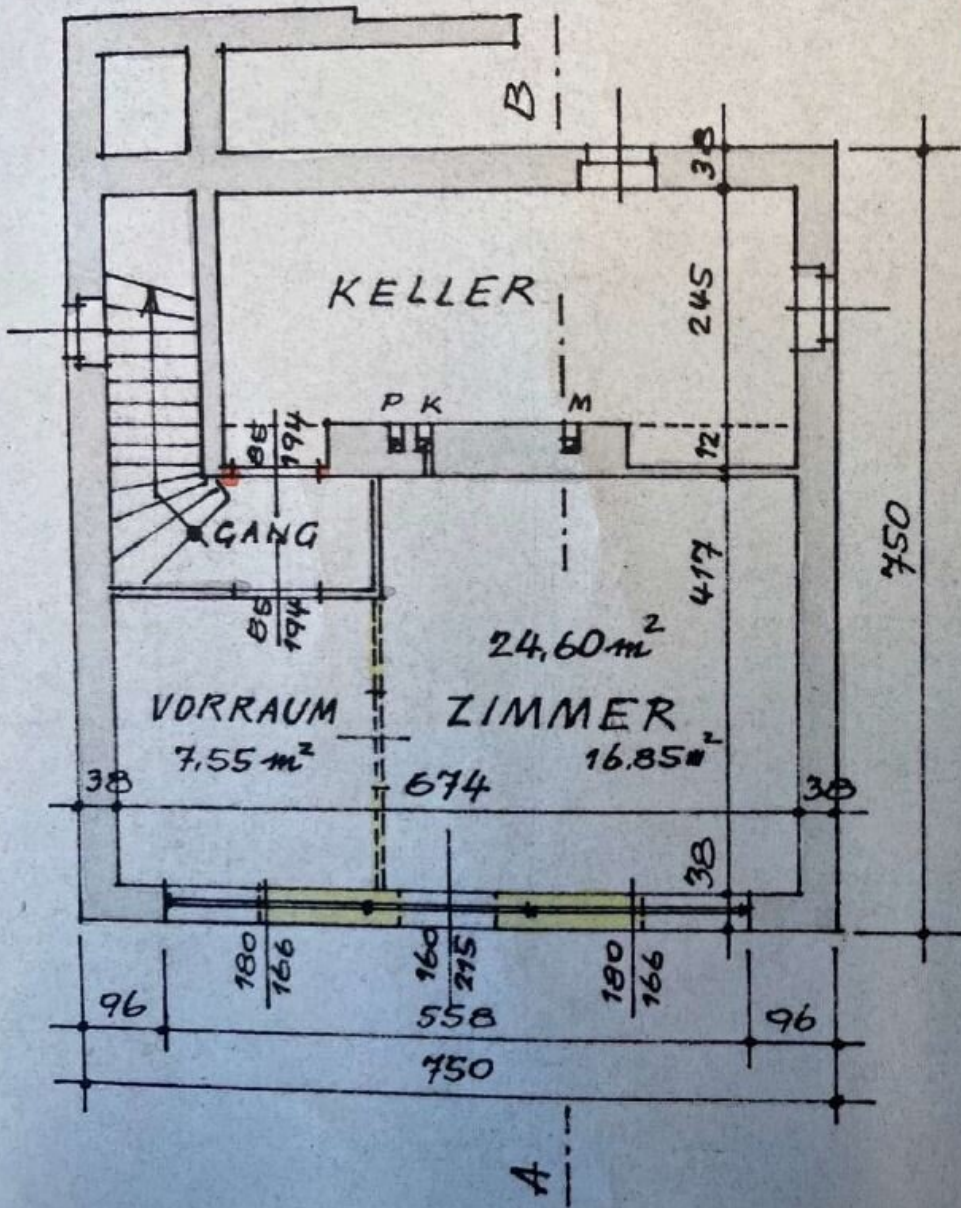




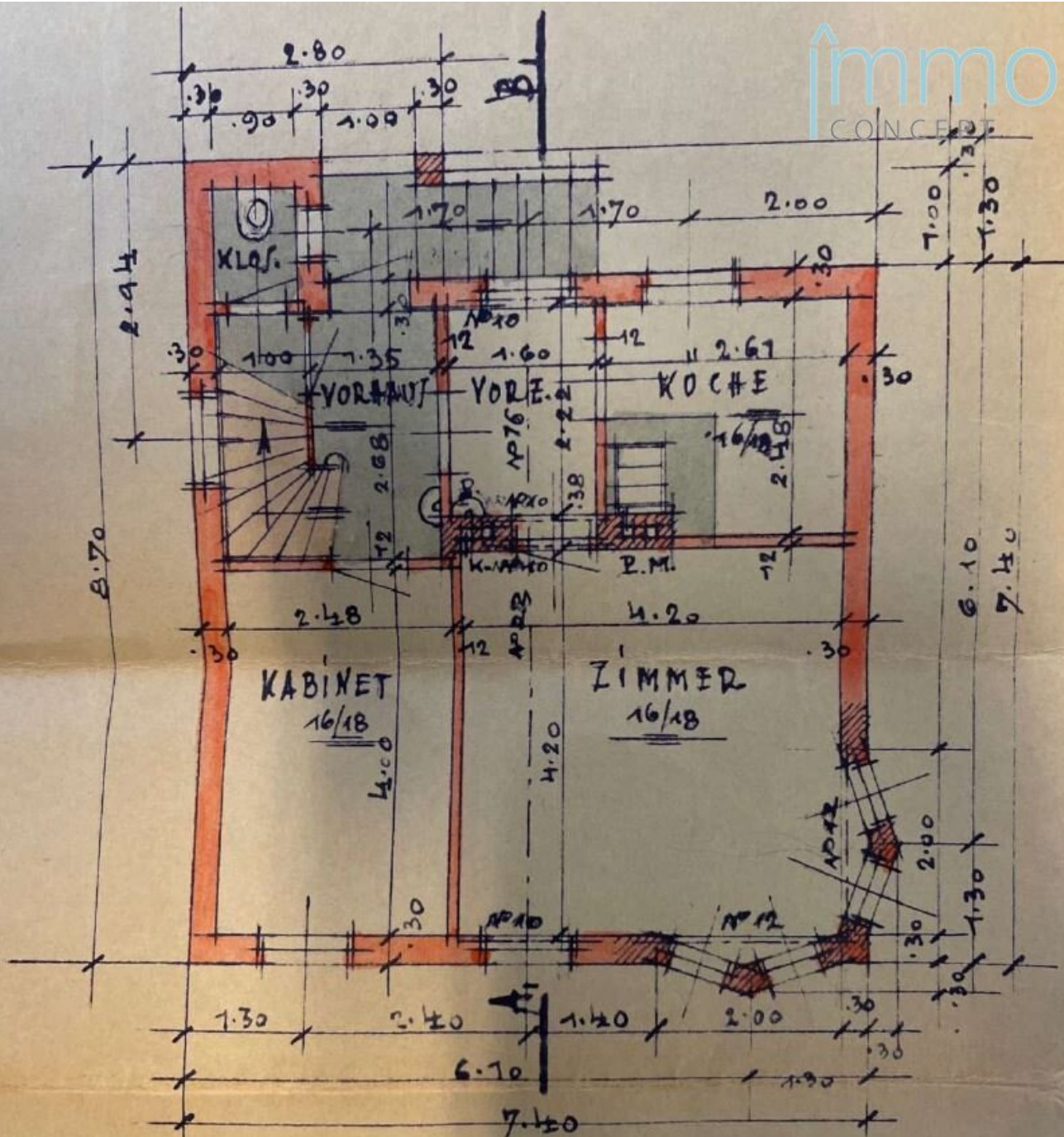
MANJARDE 1

KELLERGRUNDRISS

immo
CONCEPT



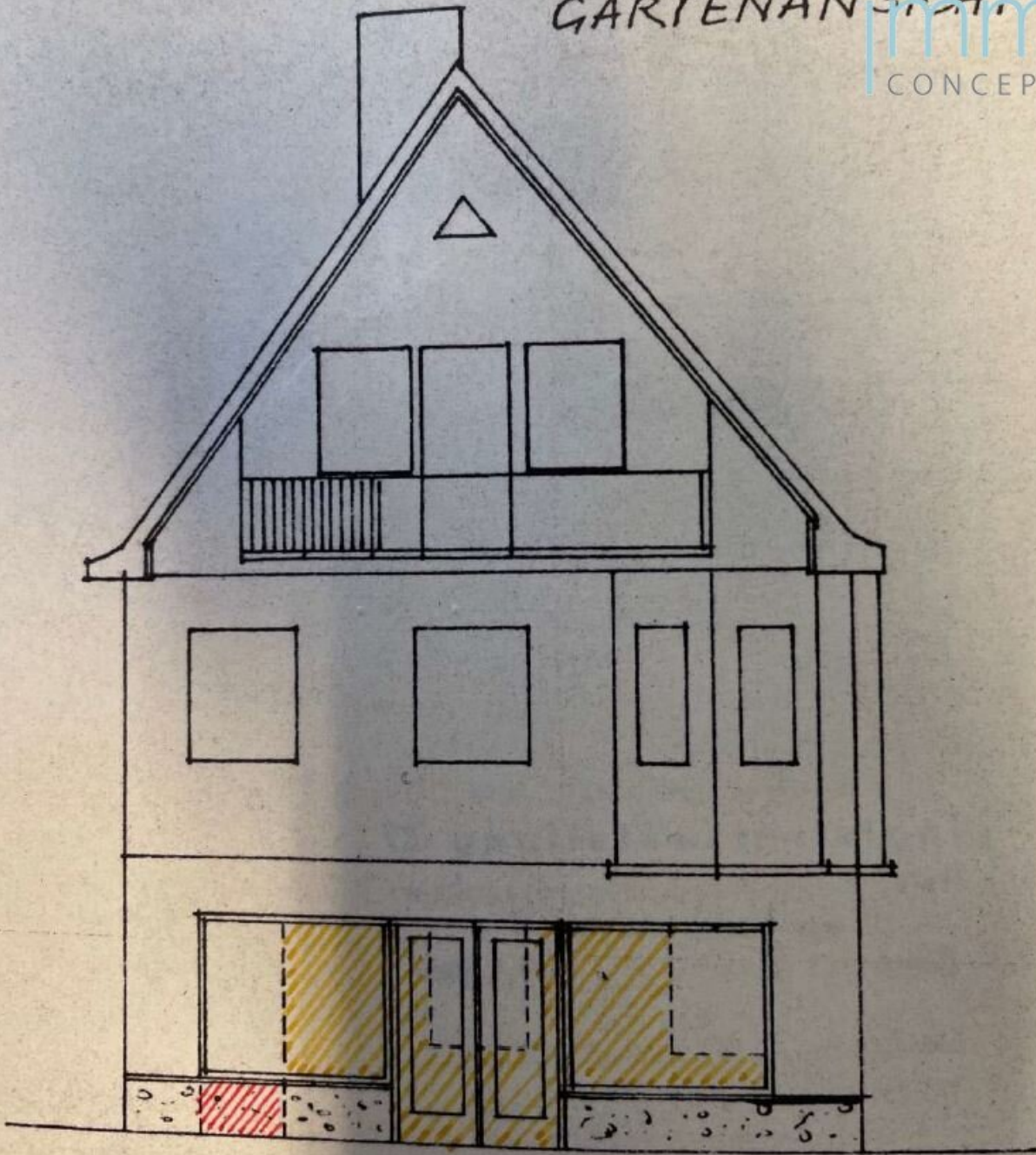
TRÄGERDI
LT. STATIK



PARTERRE

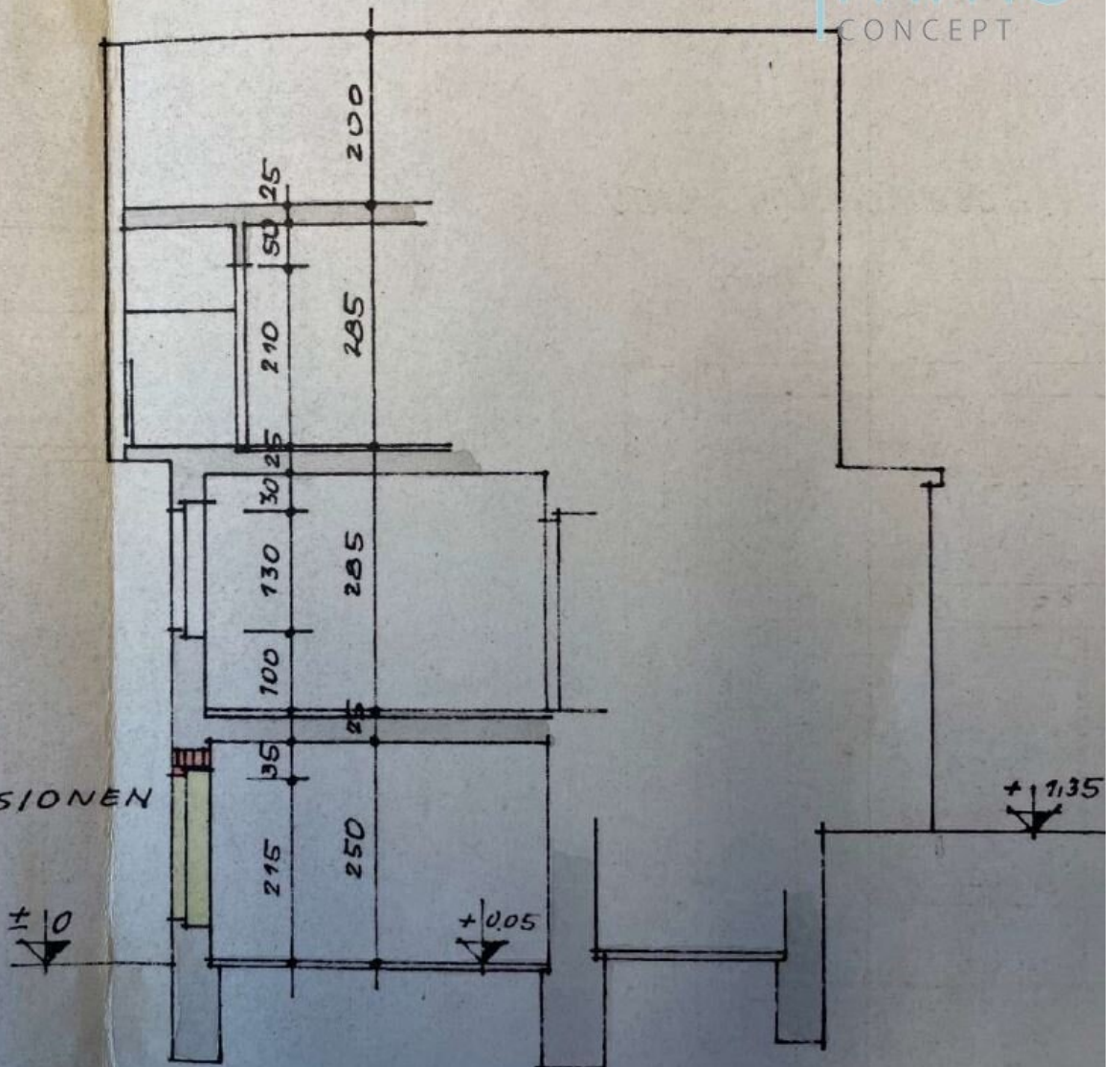
GARTENANSICHT

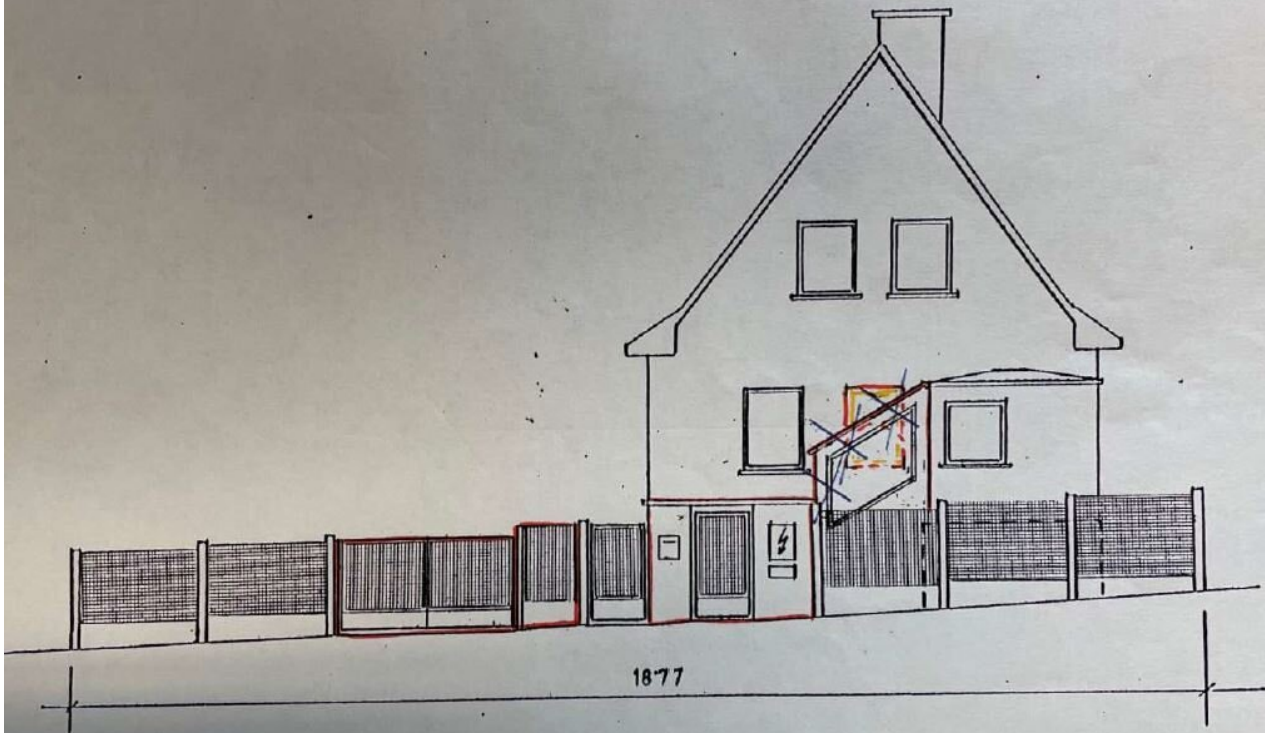
immo
CONCEPT



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 m² großen Grundstück, das sich gegen Süden hin (gartenseitig) etwas neigt, befindet sich ein kleines Haus mit ca. 100 m² 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 m² 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
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap