

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus Nähe Mauer



Objektnummer: 6223

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenhügelstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m ²
Nutzfläche:	297,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	86,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



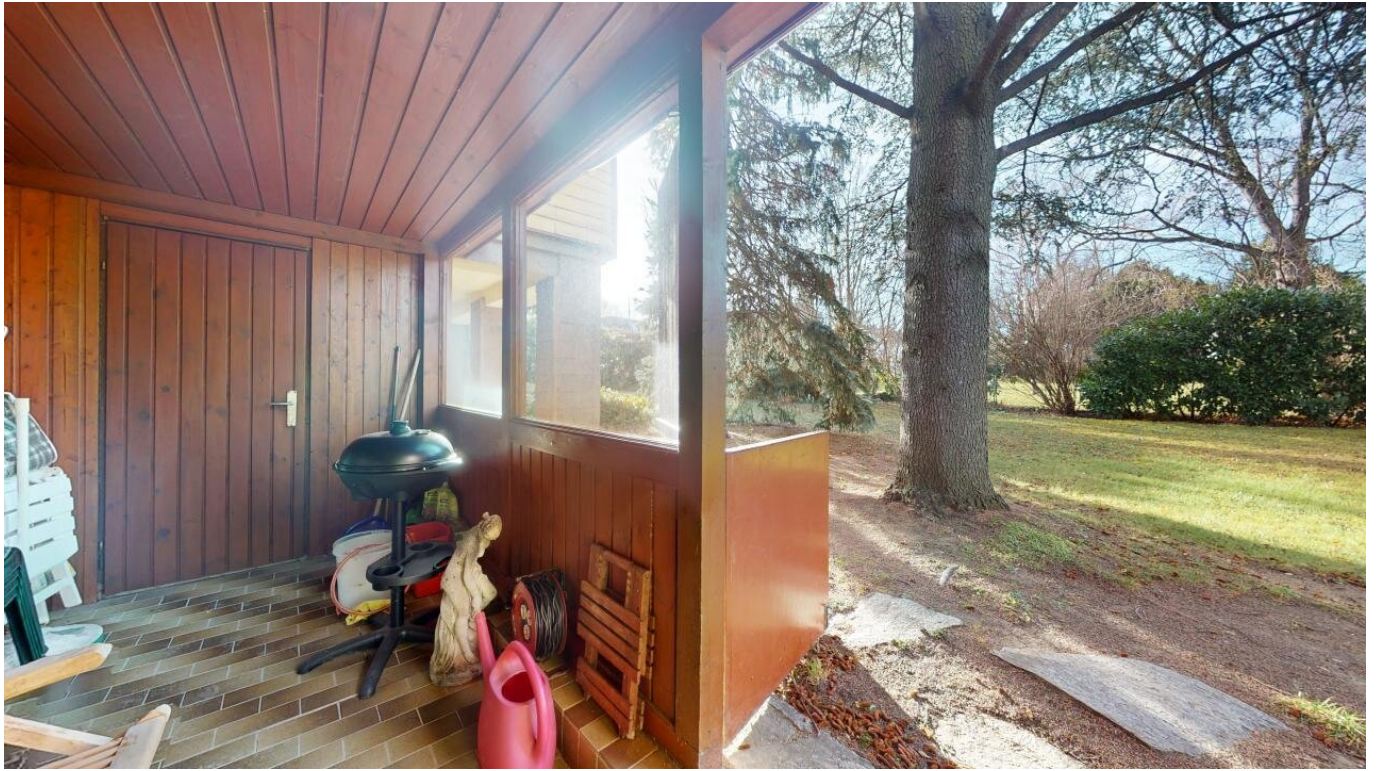
Manuel Plachner

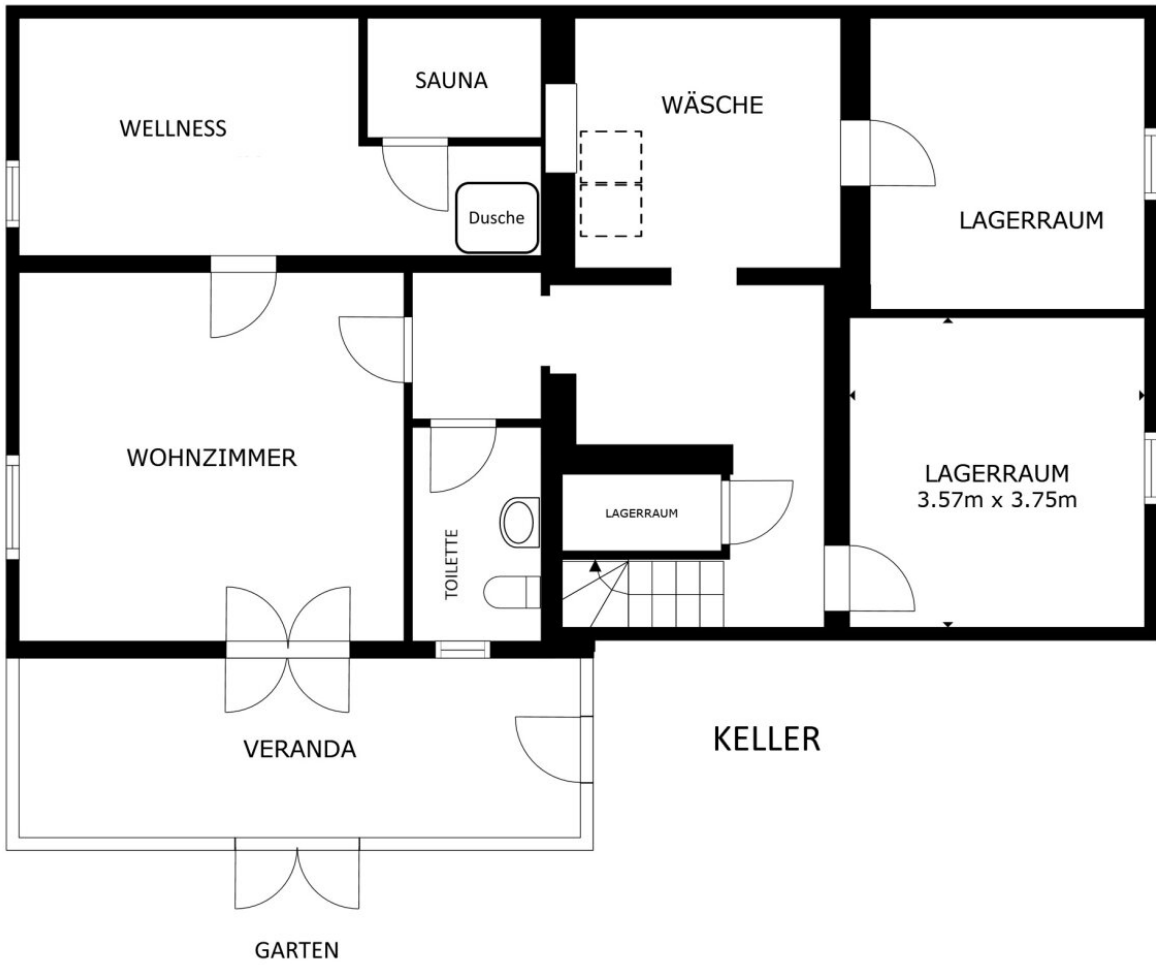
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

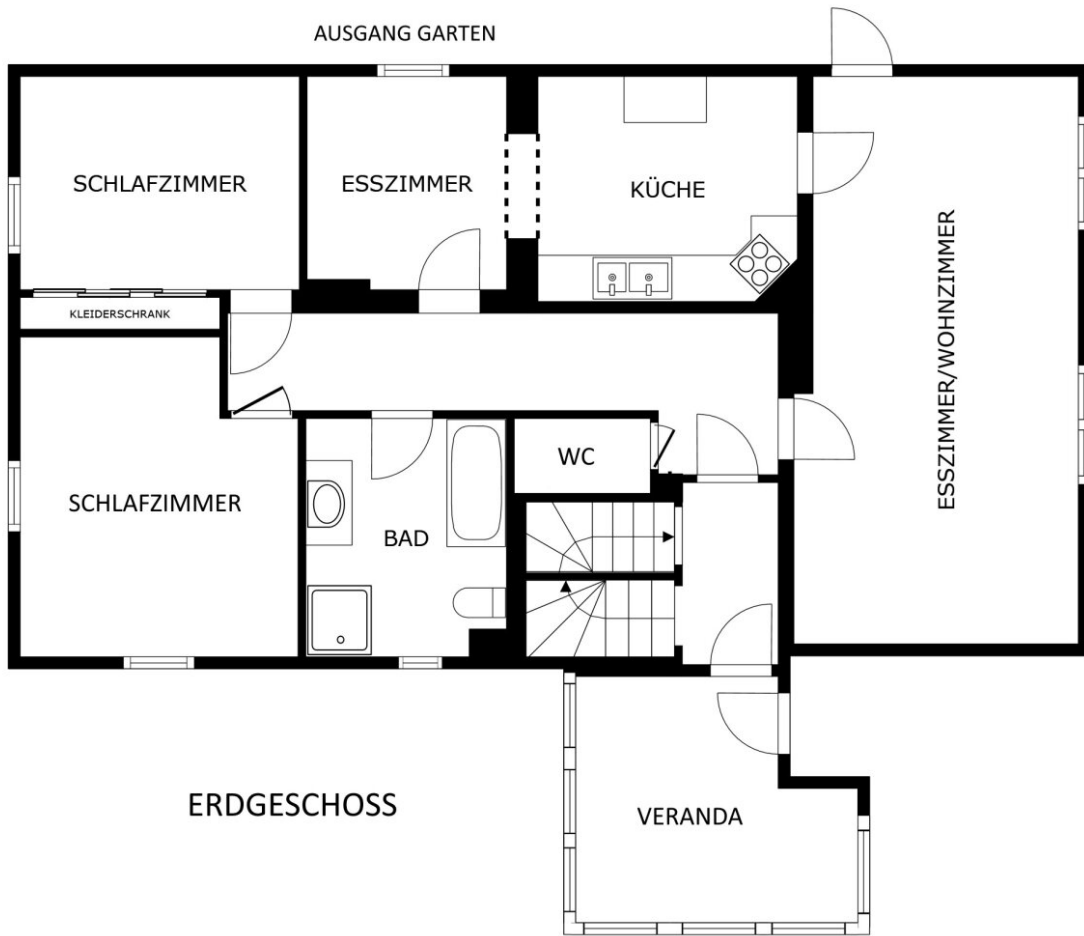


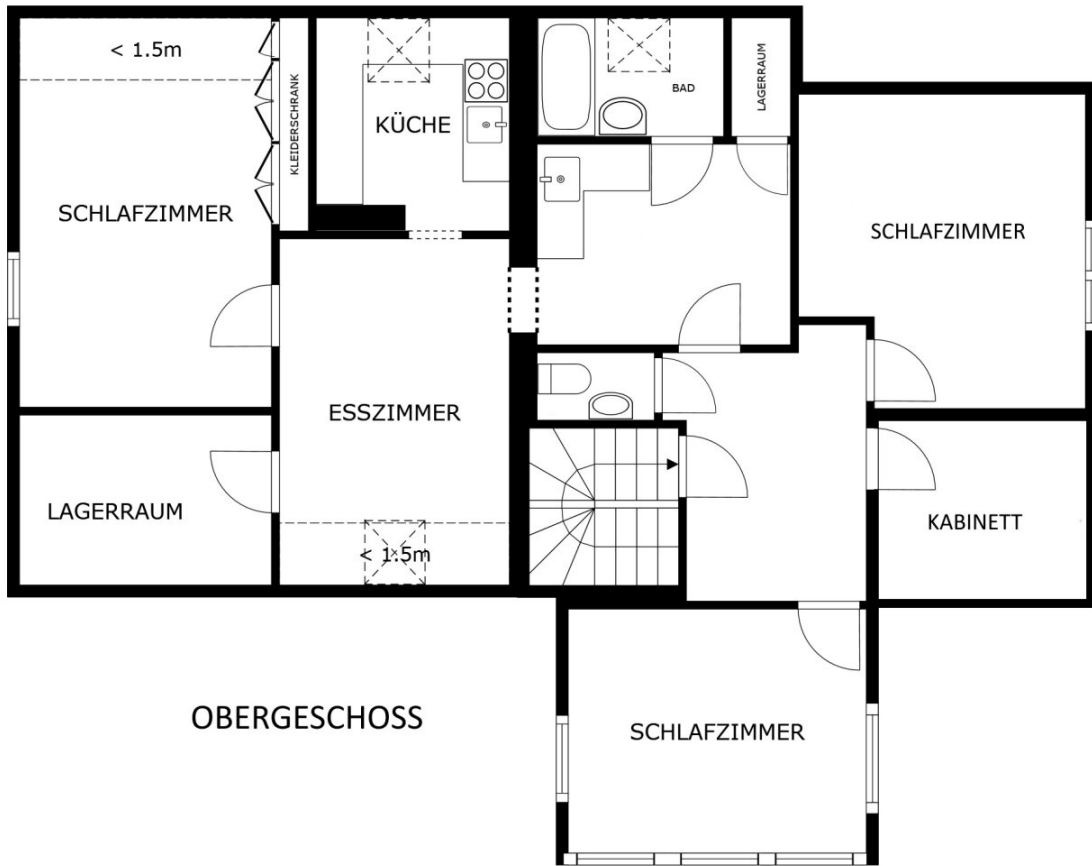












Objektbeschreibung

Dieses große Ein-/Mehrfamilienhaus präsentiert sich in gepflegtem, wenn auch mittlerweile oberflächlich adaptierungsbedürftigem Zustand. Das ursprünglich 1955 errichtete Wohnhaus wurde 1982 um einen Zubau großzügig erweitert und wartet nun auf eine Familie, die die Lage in der Nähe des Maurer Hauptplatzes und umgeben von bester Infrastruktur schätzt.

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Erleben Sie lichtdurchfluteten Wohnkomfort auf insgesamt 3 Wohnebenen und 6 Zimmern, Kabinetts, Abstellräumen etc. über eine Wohnfläche von ca. 211m². Die durchdachte Raumaufteilung und großzügigen Fensterflächen schaffen eine behagliche und zugleich helle Wohnatmosphäre, gepaart mit Grünblick in den eigenen Altbaumbestand. Je nach Planung wäre hier auch die Umsetzung zweier getrennter Wohneinheiten möglich.

Aufteilung und Ausstattung:

- **Erdgeschoss (ca. 110m²):** Ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche und einem dahinter liegenden Frühstücksbereich. Badezimmer, getrennte Toilette und zwei Schlafzimmer.
- **Obergeschoss (ca. 101m²):** Drei geräumige Schlafzimmer, Badezimmer, Toilette, eigene Küche mit angrenzendem Essplatz, Kabinett/Arbeitszimmer, und zusätzlichen zwei Abstellräumen.
- **Keller (ca. 86m²):** Der Keller könnte hier halb als Wohnbereich / Gäste-Einheit genutzt werden. Mit Ausgang in den Garten gibt es ein Wohnzimmer, dahinterliegenden Wellnessbereich (alternativ Gästezimmer), aktuell Toilette (Badzimmer möglich) und einige Lager- und Abstellmöglichkeiten. Die Garage ist mit 22m² prinzipiell gut dimensioniert, allerdings die Einfahrt für "moderne Fahrzeuge" eine adaptierungsbedürftige Herausforderung.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap