

**Traumhaftes 932m<sup>2</sup> Baugrundstück mit  
sanierungsbedürftigem ca. 150m<sup>2</sup> Einfamilien mit Garage  
in bester Lage Nähe Mühlwasser**



**Objektnummer: 7062**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	762,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



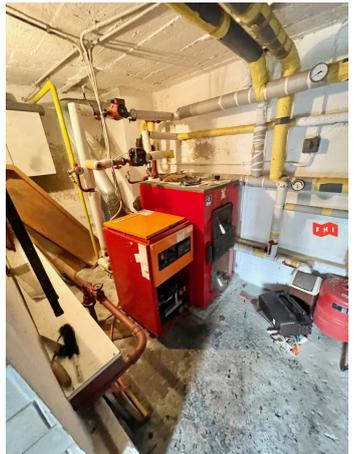
### FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 20  
F +43 1 342 222 11









## Objektbeschreibung

Nahe dem Mühlwasser gelangt dieses schön gelegene Grundstück mit ca.150m<sup>2</sup> sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus mit Garage mit ca. 932m<sup>2</sup> Grundfläche in sehr guter Lage zum Verkauf.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf **6,5m**, offen und gekuppelte Bauweise, Gebäudegröße beschränkt auf 200m<sup>2</sup>, mögliche verbaubare Grundfläche **ca. 310m<sup>2</sup>** -, erzielbare Wohnnutzfläche ca. **700m<sup>2</sup>**,- (ohne Gewähr)

Grundstücksbreite ca. **20-23m**, Grundstückslänge ca. **44m** laut Flächenwidmungsplan.

### Aufteilung:

**EG:** ca. 100m<sup>2</sup> bestehend aus Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Küche, Esszimmer, Fliesenbad mit WC sowie ein separates WC

**DG:** ca. 50-60m<sup>2</sup> bestehend aus 3 Schlafzimmer, Fliesenbad mit WC - der Rest besteht aus unausgebautem Dachboden

**KG:** ca. 20m<sup>2</sup> Teilkeller vom Garten begehbar, alte Hoval Gaszentralheizung. Warmwasserpufferspeicher

### Ausstattung:

Fliesen- u. Laminatböden, alte Gaszentralheizung von Hoval, Warmwasserpufferspeicher für Warmwasseraufbereitung, eine geräumige Garage, Autoabstellplatz, Brunnen für die Gartenbewässerung.

### Infrastruktur:

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nahe gelegen. Optimale öffentliche Verkehrsanbindung mit dem Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagan.

**Wir bitten um Verständnis das nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!**

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne**

**telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +4313422211

**e** ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap