Einfamilienhaus mit großem Garten in begehrter Siedlungslage am Südhang- auf Wunsch auch mit kompletter Modernisierung!

Objektnummer: 6801

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,46 m²
Nutzfläche:	270,51 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	45,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 664 5541274

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

FH
Real

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großem Garten in begehrter Siedlungslage am Südhang - auf Wunsch auch mit kompletter Modernisierung!

Selten aber doch besteht am Wolfersberg im 14. Wiener Gemeindebezirk die Gelegenheit, ein klassisches Einfamilienhaus mit großem Garten in sehr guter Lage zu erwerben.

Wir freuen uns, Ihnen diese seltene Gelegenheit in Form eines renovierungsbedürftigen Hauses aus dem Jahre 1970 mit einem lt. Grundbuch knapp 900 m² großem Grundstück und PKW-Garage anbieten zu können, das mit vertretbarem Aufwand und durchdachtem Grundriss zu einem zeitgemäßen, modernen Haus revitalisiert werden kann.

Laut dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist auf der Liegenschaft, die im Bauland der Bauklasse I liegt, die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 6,5m möglich, wobei die Vorgartentiefe 4m und die Trakttiefe max. 15m betragen darf. Die bebaute Fläche darf maximal 25 % bzw. höchstens 150 m² je Bauplatz betragen darf, damit besteht sogar für eine kleine Erweiterung des bestehenden Baukörpers noch Potential.

Im Falle einer möglichen Grundstücksteilung wäre im Rahmen einer gekuppelten Bauweise sogar die Errichtung von zwei Häusern mit einer verbauten Flächen von gesamt knapp 220 m² über beide Bauplätze darstellbar. Eine ausgearbeitete Bebauungsplanung des derzeitigen Eigentümers dazu liegt bereits vor.

Das derzeit bestehende Haus liegt in einer begehrten Siedlungslage auf einem Südhang inmitten einer typischer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Da es sich um eine reine Wohnsiedlung ohne riesige Wohnbauten handelt, besteht nur wenig Anrainerverkehr und damit eine ruhige Wohnumgebung.

Das Haus selbst bietet auf zwei Wohnebenen mit einem in den leichten Hang hineingebauten Keller eine großzügige Nutzfläche von ca. 270 m². Insgesamt stehen 6 Zimmer in den beiden Geschossen zur Verfügung, die auch den Platzbedarf größerer Familien gut decken können. Auch eine Kombination der Bereiche Wohnen und berufliche Arbeit kann leicht umgesetzt werden. Die Topographie des Grundstücks ermöglicht eine volle Nutzbarkeit des vorderen Teils des Kellergeschoßes für ein Kellerstüberl, für ein eigenes Büro oder auch für einen umfangreichen Wellness- und Fitneßbereich.

Die beiden Wohngeschosse weisen einen nahezu identen Grundriß auf, der auch eine Nutzung mit einer Aufteilung in zwei Wohneinheiten ermöglicht. Jedes der beiden Geschosse gliedert sich in zwei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnraum mit vorgelagerter Loggia, eine Küche sowie den üblichen Nebenräumen wie Bad und Toilette.

Durch die südliche Ausrichtung und die Aussichtslage ist viel Licht und Sonne und damit eine sehr helle Wohnumgebung über den ganzen Tag garantiert.

Die Böden des Hauses sind durchgehend mit Echtholzparkett, Melan und keramischen Belägen pflegeleicht ausgestattet.

Für Wärme in der Heizperiode sorgt eine zentrale Gastherme, die die Heizenergie über Radiatoren an die Raumluft abgibt.

Der Garten ist mit regionaler Vegetation bepflanzt, wirkt mit teilweise älterem Baumbestand sehr naturnahe und wartet auf die Neugestaltung durch die zukünftigen Hobbygärtner. Platz für Kinderspielgeräte, Gemüsegarten oder auch Swimmingpool ist auf jedenfall genug vorhanden.

Alle Versorgungsleitungen wie Strom-, Gas-, Wasser,- und Kanalanschluß befinden sich bereits auf dem Grundstück.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit der in unmittelbarer Nähe befindlichen Busstation der Linie 49A garantiert, auch der nächste Bahnhof mit der Schnellbahnverbindung nach Hütteldorf mit der U-Bahnanbindung oder dem Westbahnhof liegt nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Das attraktive Angebot richtet sich einerseits an alle privaten Interessenten, die die Liegenschaft zu ihrem neuen großzügigen Lebensmittelpunkt in einer begehrten Wohngegend im grünen Siedlungsgebiet der Großstadt Wien entwickeln möchten.

Andererseits bietet das Grundstück auch Potential für die Errichtung eines komplett neuen Wohnsitzes für Großfamilien aufgeteilt auf zwei getrennte Häuser sowie die Schaffung eines attraktiven Bauträgerobjektes für kommerzielle Marktteilnehmer.

Zusätzlich bietet der Verkäufer das Objekt auch im Rahmen eines Bauträgerkaufvertrages mit vollständiger Modernisierung (Wärmedämmfassde mit neuen 3 fach verglasten Fenstern, Fussbodenheizung mit Wärmepumpe, neue Elektroinstallationen, komplette Erneuerung der Sanitäranlagen inkl. Rohinstallation, Einbau neuer Türen/Türstöcke und Echtholzparkettböden in den beiden Wohngeschoßen, Dämmung der obersten Geschoßdecke, Änderung des Grundrisses lt. Planskizze) zum Fixpreis von € 1.290.000,- abzgl. eventueller Förderungen an.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter +43 664 554 1274 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer

beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap