

**Charmantes, großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial  
im Dornröschenschlaf und großem Naturgarten in  
begehrter Lage (!)**



**Objektnummer: 1152**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52







































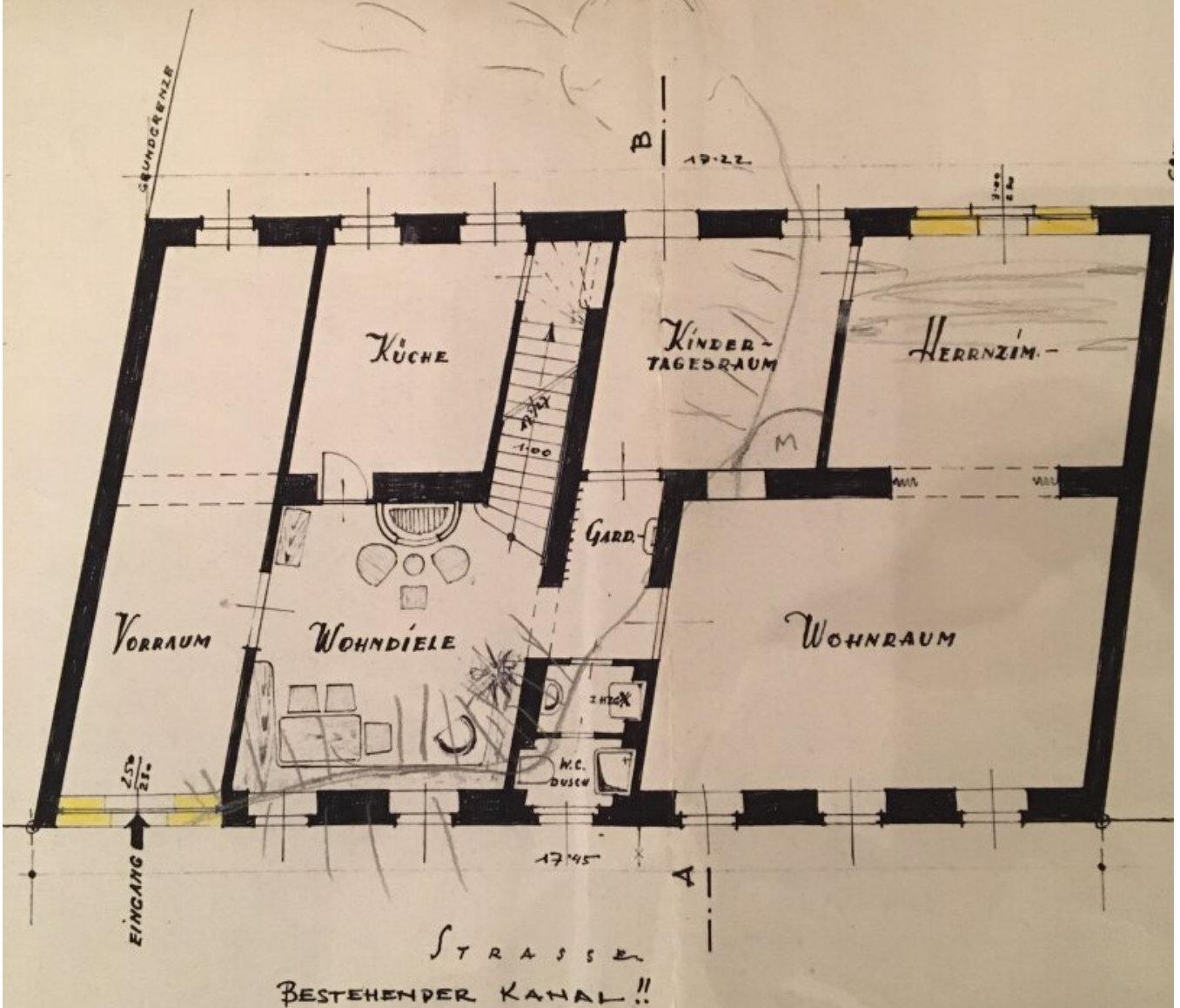








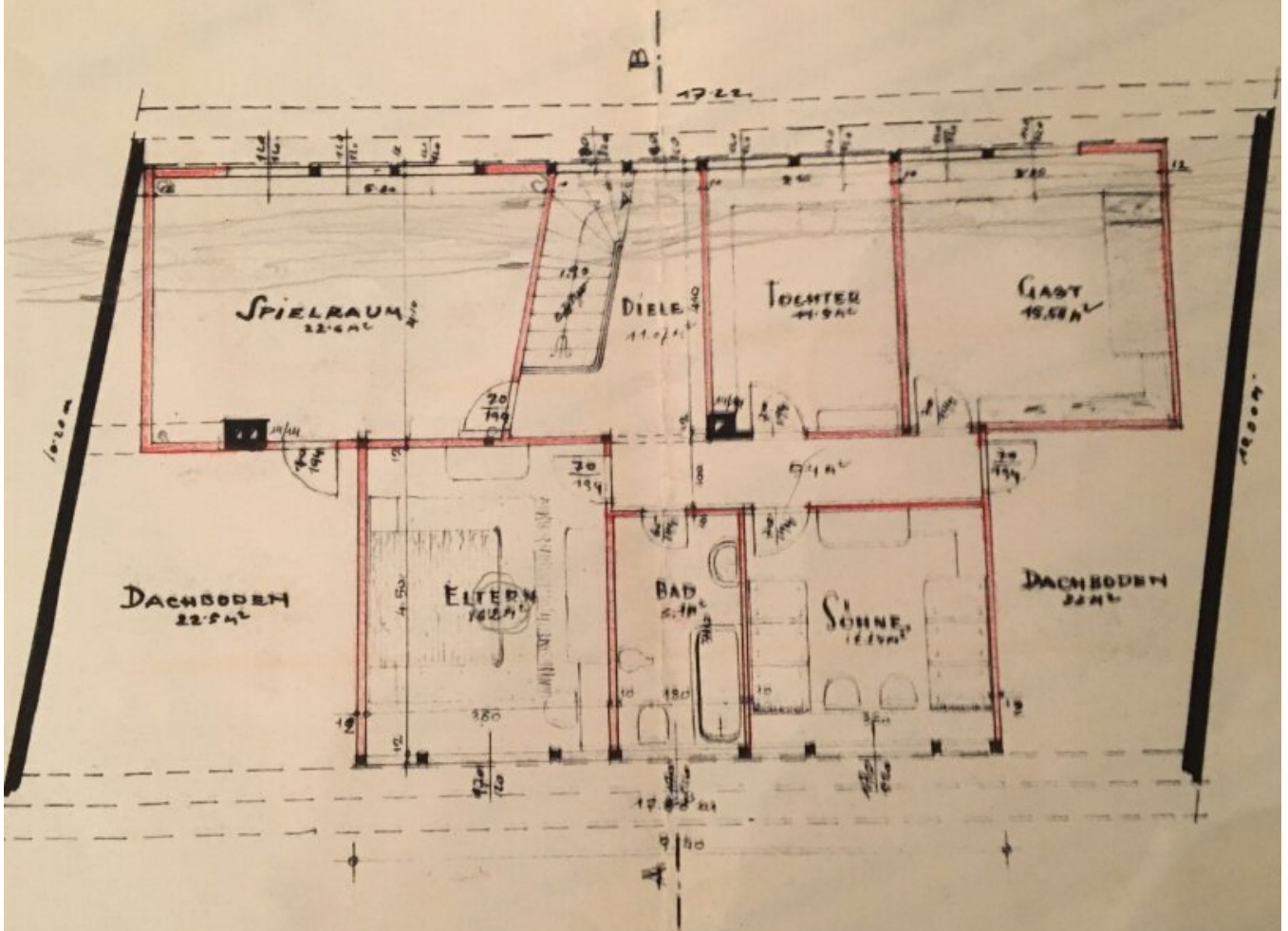
ERDGESCHOSS



EN 10. APRIL 1962

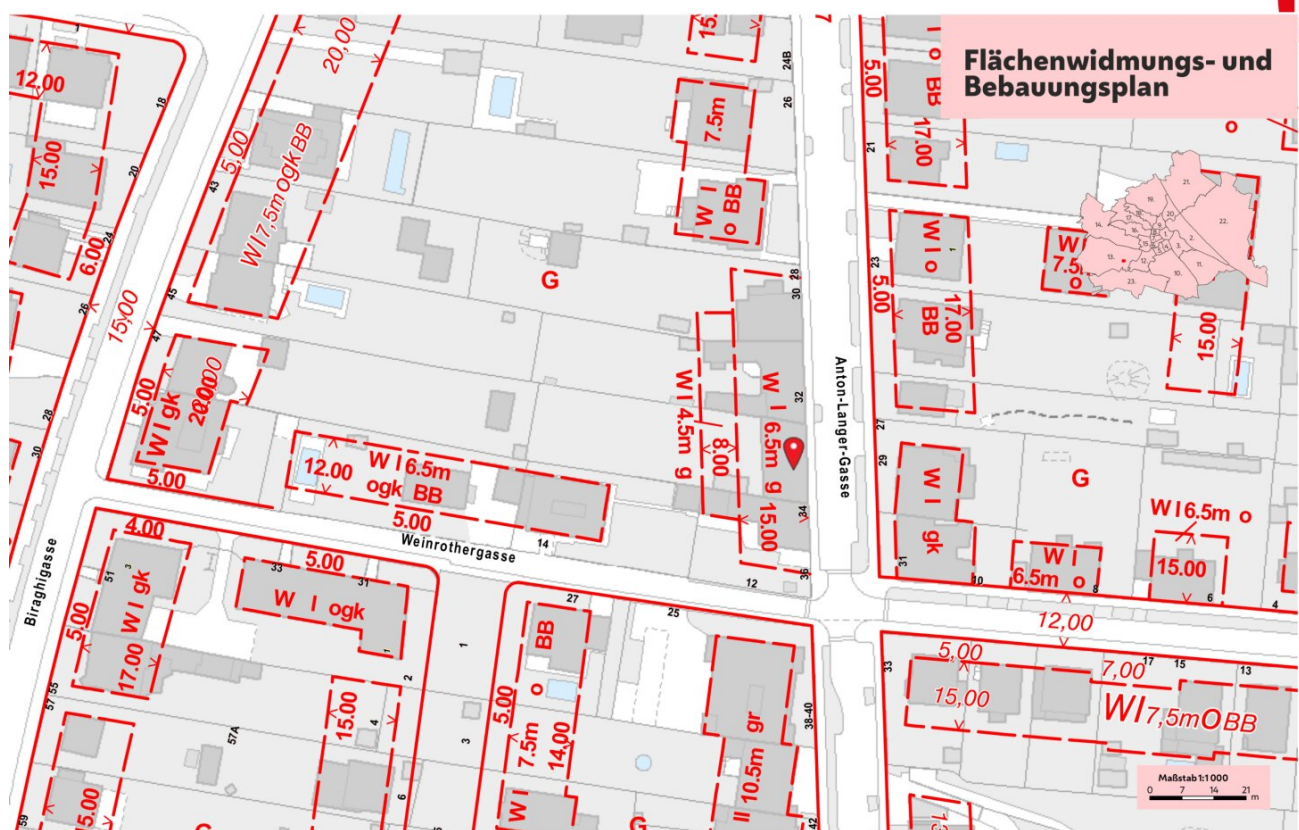


# DACHGESCHOSS 1. STOCK



D  
ER ;







## Objektbeschreibung

Heute dürfen wir Ihnen ein **besonderes Objekt in begehrter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk** präsentieren. Zum Verkauf gelangt eine **1.043m<sup>2</sup> große Liegenschaft** mit einem **großzügigen Einfamilienhaus** in der **Anton-Langer Gasse**.

Ein besonders **Highlight** der **rechteckigen, ebenen Liegenschaft** ist der nahezu **uneinsichtige, romantische Naturgarten** mit herrlichem **Altbaumbestand**.

Das **gut geschnittene Raumkonzept** mit rund **270m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** auf zwei Ebenen vermittelt **Großzügigkeit** und bietet **reichlich Entfaltungsmöglichkeiten** durch insgesamt **9 Zimmer**.

Die **Raumhöhe** von **3m** im Erdgeschoss vermittelt eine **angenehme und großzügige Atmosphäre**.

Das um **1905** errichtete und **1963** weiter ausgebaut Haus, liegt aktuell im Dornröschenschlaf und kann **mit überschaubarem Investitionsaufwand** in ein **wahres Juwel** verwandelt werden.

**2010** fand eine **Teilsanierung** statt. So wurde der **Sicherungskasten, einige Elektroleitungen** und die **Heizung** erneuert. Das Haus befindet sich in einem **altersgemäßen, soliden Zustand** und kann individuell umgestaltet werden.

**Das Haus gliedert sich wie folgt:**

- **Erdgeschoss**
- Vorraum
- Garderobe
- Zimmer mit 2 Fenstern zur Straße mit blickdichten Holzrollos
- Gäste-WC inkl. Handwaschbecken und Dusche
- Wohnsalon mit 3 Fenstern zur Straße mit blickdichten Holzrollos



- Zimmer mit 3-geteilter Terrassentüre in den Garten
- Zimmer mit Fenster und Terrassentüre zum Garten
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Küche mit Fenster und Terrassentüre zum Garten
  
- **Obergeschoss**
  
- Galerie
  
- Zimmer mit Fenster zum Garten
  
- Zimmer mit Fenster zum Garten
  
- Zimmer groß mit Fenster zum Garten
  
- Schrankraum (begehbare Garderobe)
  
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Bidet
  
- Zimmer mit Fenster zur Straße
  
- Zimmer mit Fenster zur Straße
  
- Dachboden



- **Keller**
- 3 offene Kellerräume

Das Haus ist **teilunterkellert**. Der **3-teilige trockene Ziegelkeller** eignet sich hervorragend für die Einlagerung von Wein, Obst oder klassischen Wintergemüse.

Den herrlichen **Naturgarten** erreicht man über eine mehr als **großzügige Terrasse**, welche linkerhand von einem **nostalgischen Gartenschuppen** von rd. **30m<sup>2</sup>** flankiert wird.

Laut aktuellem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** können neben der großzügigen Terrasse auch weitere Grundanteile zur Schaffung weiterer Wohnnutzfläche herangezogen werden. Ebenso ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

**Aktuell weist das Grundstück folgende Flächenwidmung auf:**

- W I 6,5m g (straßenseitig mit einer Fläche von ca. 260m<sup>2</sup>)
- W I 4,5m g (gartenseitig, bei einer Trakttiefe von ca. 8m und einer Fläche von ca. 130m<sup>2</sup>)

Die **1.043m<sup>2</sup>** große Liegenschaft bietet ausreichend Platz zur Schaffung beispielsweise eines **Pools** oder eines **Schwimmbiotops**.

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese als Rarität zu bezeichnende Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.**

Verschaffen Sie sich Ihren eigenen Eindruck und machen Sie Ihr Angebot, bevor Ihnen jemand diese Chance "wegschnappt"!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap