

WO FAMILIENTRÄUME WAHR WERDEN - GRÜNES GARTENPARADIES - LIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL -



Objektnummer: 4502

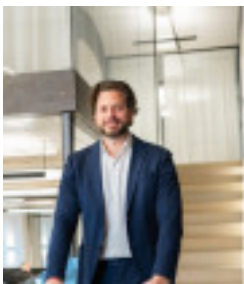
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tribulzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,20 m ²
Nutzfläche:	187,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	515,00 m ²
Keller:	92,38 m ²
Heizwärmebedarf:	G 306,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

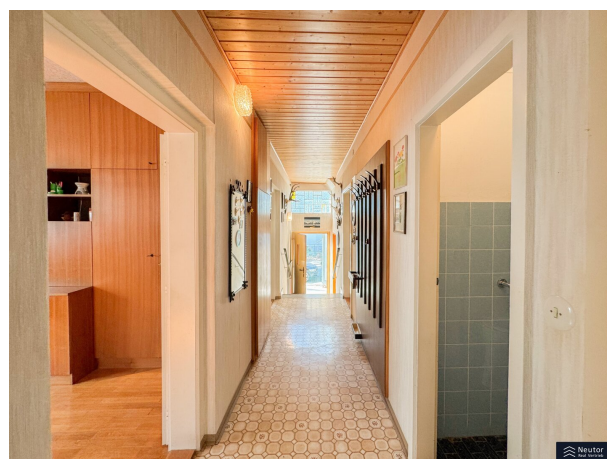
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

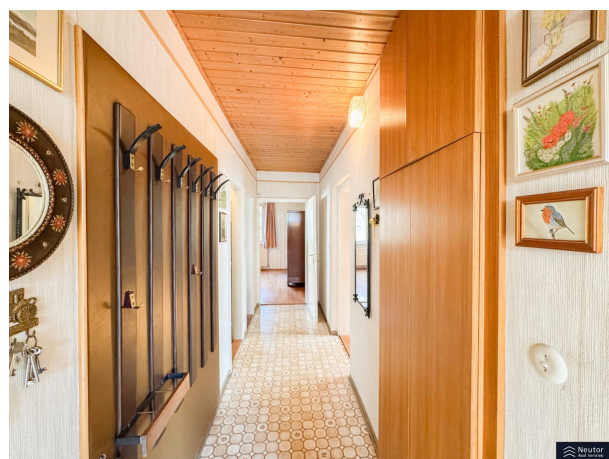


Daniel Hausberger

















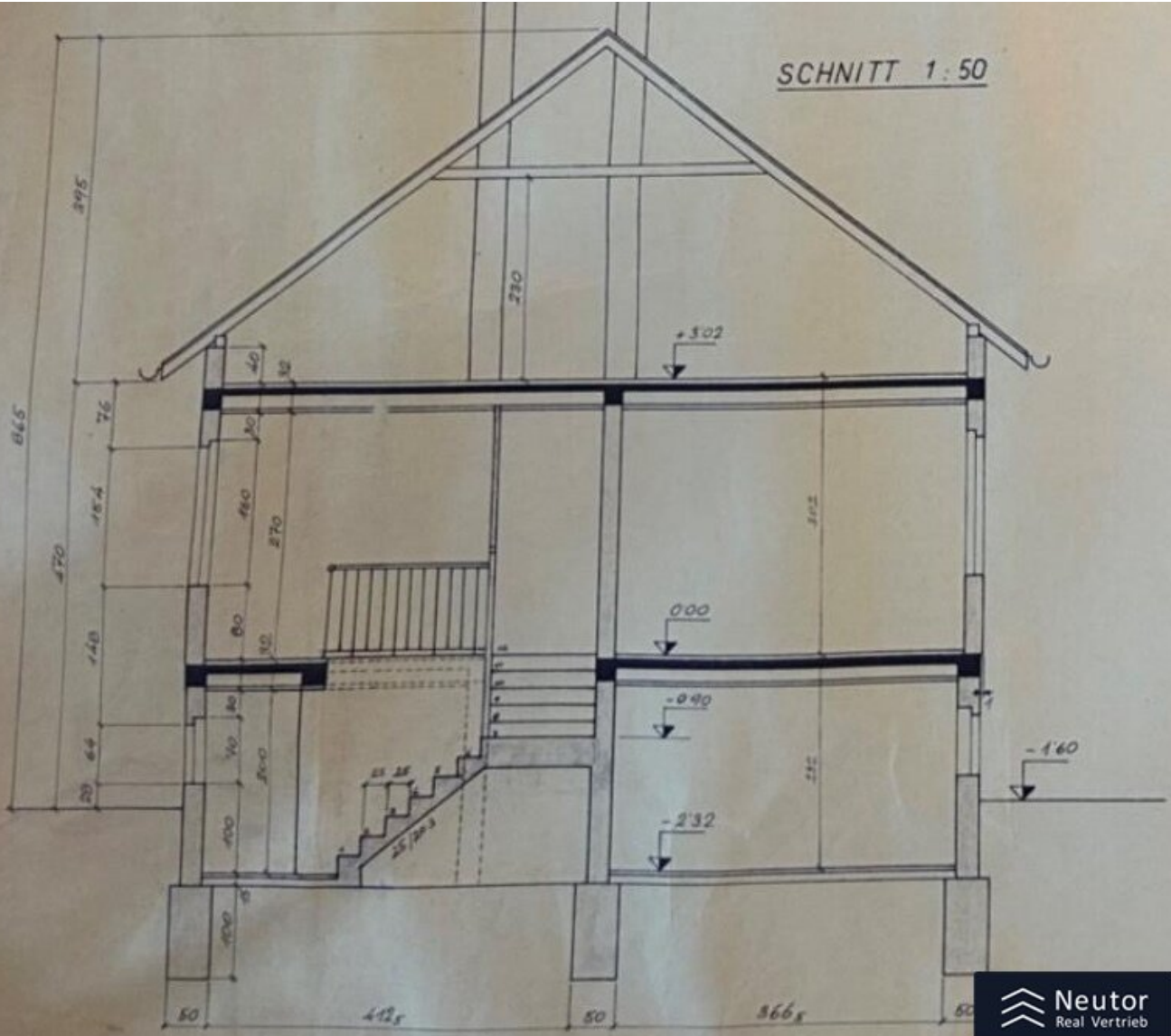








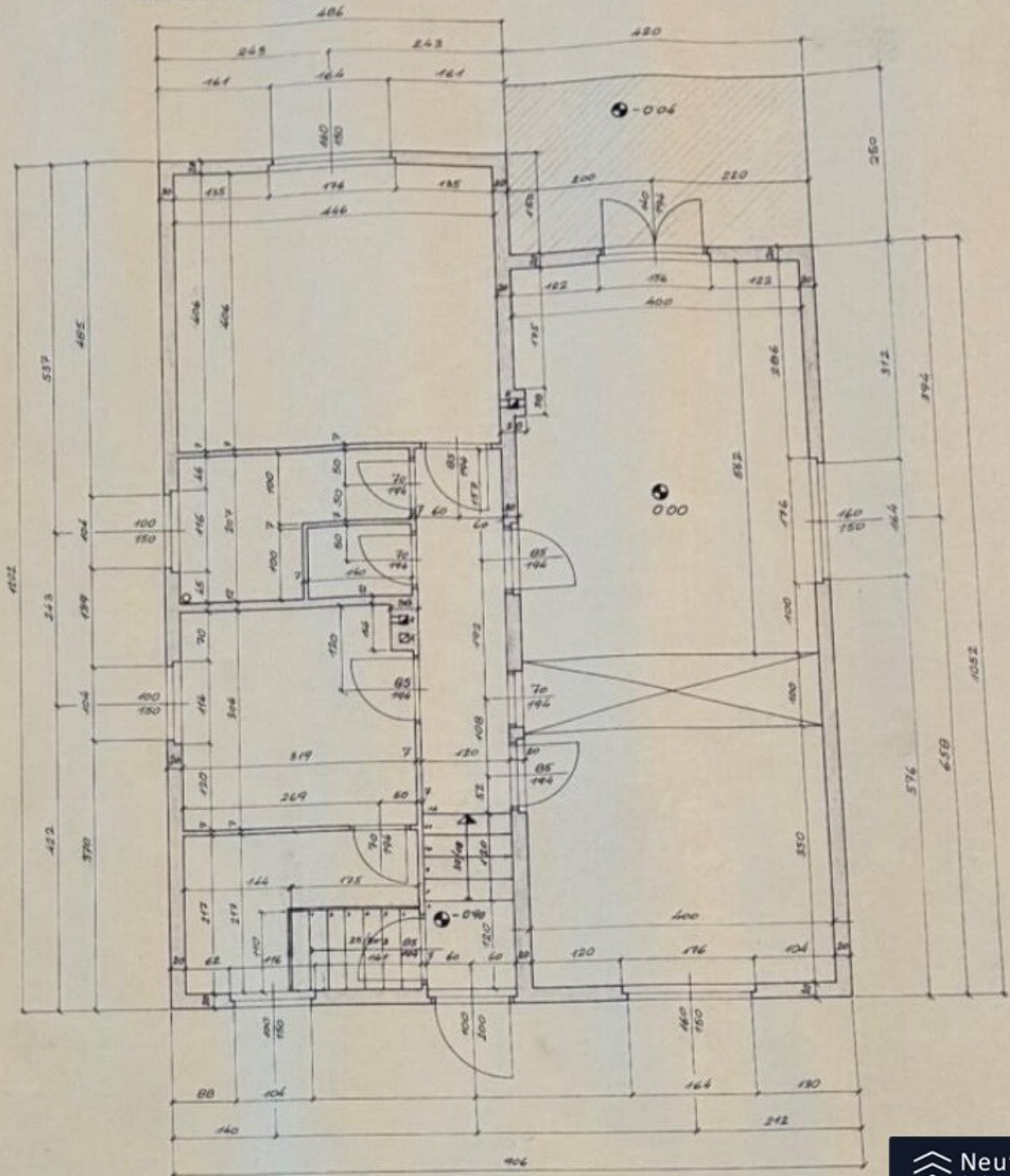
SCHNITT 1:50



KELLER GRUNDRISS 1:50



ERDGESCHOSS GRUNDRISS 1:50



Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihren Traum vom perfekten Zuhause genau hier verwirklichen – in einer der begehrtesten Lagen des 23. Bezirks von Wien. Dieses Grundstück bietet Ihnen die einmalige Chance, Ihre Visionen Realität werden zu lassen.

Das bestehende Haus aus den 1960er Jahren mag seine beste Zeit hinter sich haben, doch für kreative und ambitionierte Heimwerker bietet sich ein spannendes Projekt, um eigene Ideen zu verwirklichen und etwas Einzigartiges zu schaffen.

Das große Potenzial dieses Grundstücks zeigt auch die vorliegende Studie zur Bebaubarkeit eines Doppelhauses.

Eckdaten:

Grundstücksfläche laut Grundbuch: ca. 653 m²

Garten laut Grundbuch: ca. 515 m²

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 84,20 m²

Terrasse: ca 10,5 m²

KFZ-Stellplatz: Garage 1 Stellplatz

Küche: ja, mit Essbereich

Bad: 1 - mit Badewanne

WC: 1 - separates WC

Heizung: Gas

Aussenläden: teilweise

Beschreibung:

Ob gemütliche Sitzecke, blühende Blumenbeete oder eine weitläufige Rasenfläche für Spiel und Spaß – dieses Grundstück bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Gartengestaltung. Genießen Sie die Ruhe und den idyllischen Grünblick, der Ihnen eine wahre Oase der Erholung mitten in der Stadt schenkt.

Das großzügige Grundstück mit seinen ca. 653 m² ist in einer ruhigen Wohngegend eingebettet und bietet viel Platz für Kreativität und individuelle Bauvorhaben.

Ob eine geschickte Umgestaltung des bestehenden Hauses, ein exklusives Eigenheim oder ein modernes Doppelhaus - hier haben Sie die Freiheit, Ihre Vorstellungen zu verwirklichen.

Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen in kurzer Distanz erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 790.000,-

Laufende Kosten für 2025 bereits bezahlt: Wasser/Abwassergebühren € 288,97, Müllabfuhrabgabe € 288,96, Grundsteuer € 177,72,-

Lage und Umgebung:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- Bushaltestelle (66A - Wien Liesing Schulzentrum) und Straßenbahnhaltestelle (60 - Wien Anton-Krieger-Gasse) nur ca. 500 m entfernt
- Nahversorgung: Supermarkt und Bäckerei in nur ca. 900 m Entfernung
- Familienfreundlich: Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

- Freizeit und Erholung: Grünblick und Gartennutzung bieten eine idyllische Rückzugsmöglichkeit
- Fußweg zu Einkaufszentrum ca. 1.100 m (14 Minuten) bzw. Bahnhof Liesing 1,3 km (17 Minuten)

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap