

**Sicher investieren – für Ihre Kinder und für Ihre Zukunft  
(Besichtigungs-Video Link im Text)**



**Objektnummer: 25592**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1865
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	480.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

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









## Objektbeschreibung

**Letzter Besichtigungstermin: Freitag 25.April ab 16:00 Uhr (Terminvereinbarung notwendig)**

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses Grundstück mit Altbestand – ein seltener Glücksfall für Investoren, Bauträger und visionäre Planer.

Der weitläufige, langgestreckte Garten mit seiner idyllischen Grünfläche bietet Raum zur Erholung und schafft eine Oase mitten in Hietzing – ein Ort, der zum Verweilen einlädt und langfristigen Wert verspricht.

Trotz der traumhaften Ruhelage überzeugt die Lage auch infrastrukturell: Der nahegelegene Lainzer Platz bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, sodass auch das Stadtzentrum rasch erreicht werden kann.

Das Bestandsgebäude ist **stark sanierungsbedürftig und bedarf einer umfassenden Generalsanierung**.

**Aufgrund der Lage in einer Schutzzone sind dabei die entsprechenden baurechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen** – zugleich eröffnet dies jedoch auch die Chance, mit Feingefühl und Know-how ein echtes Juwel zu schaffen.

### **Fazit:**

Ein Grundstück mit Potenzial, das sich gleichermaßen zur werthaltigen Geldanlage wie zur Realisierung individueller Wohnräume eignet. Ideal für alle, die mit Weitblick in eine wertbeständige Zukunft investieren möchten.

**Besichtigungsvideo:** Bitte nutzen Sie folgenden Link, [hier klicken](#) um einen ersten Eindruck von der Liegenschaft zu erhalten

**Gartenvideo:** [hier klicken](#)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap