

## Kontakt



### Alexandra Fellner

Telefon : +43/1/9971000  
Mobil : +43 699 11 97 63 36  
E-Mail : a.fellner@remax-first.at  
Büro : RE/MAX First , REM Immobilienmakler GesmbH & CO KG  
Adresse : 1130 Wien, Hietzing, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 1609/40876  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1130 Wien  
Kaufpreis: € 1.099.000,-  
Wohnfläche: ca. 140,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7

## Beschreibung

### Einfamilienhaus wartet auf liebevolle Renovierung / wunderschönes Grundstück

Zum Verkauf gelangt ein entzückendes, seit einiger Zeit leerstehendes Haus mit sehr vielen Möglichkeiten, das immer wieder durch diverse Sanierungen sehr gut erhalten ist und seit 2015 auch mittels eines Wärmepumpensystem - im Keller befindlich - ausgestattet wurde. Der Garten ist in absoluter Ruhelage, ausgerichtet mit unverbaubarem Grünblick. Von dem ca. 509,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück sind derzeit ca. 99 m<sup>2</sup> verbaut.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1935 erbautes Einfamilienhaus und Nebengebäude (Garage).

#### Facts zum Haus:

- \* 509 m<sup>2</sup> Grundstückfläche
- \* 3 Stockwerke mit halber Unterkellerung
- \* ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - je ca. 70 m<sup>2</sup> / Ebene
- \* 7 Zimmer
- \* 1 Küche
- \* 1 Bad
- \* 1 Toilette
- \* Wärmepumpe
- \* Baujahr ca. 1935
- \* Flächenwidmung: WI 6,5m ogk

#### Sofortige Besichtigungsmöglichkeiten:

Überzeugen Sie sich selbst und besuchen Sie sofort bequem die 360 Grad Begehung des Hauses. Gerne präsentiere ich Ihnen das Haus nach Terminvereinbarung vor Ort persönlich!

#### Bebauungsmöglichkeiten:

Widmung: WI 6,5m offene oder geschlossene Bauweise. Das Haus ist knapp über 8 m nur tief und könnte lt. Flächenwidmung noch um ca. 6,5 m Richtung Garten erweitert werden.

#### Lage:

Das Haus liegt in der Nähe des Lainzer Tiergarten und die Busstation 56 B befindet sich Richtung Hietzing gleich direkt vor dem Haus. Sämtliche Nahversorger wie Spar, Billa, oder Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls fußläufig in der Umgebung wie z.B. die Waldschule oder St. Ursula.

#### RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Alle Informationen wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Änderungen vorbehalten.

Kaufpreis: € 1.099.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 140,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 509,00 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 32 m<sup>2</sup>  
verbaute Fläche: 99,00 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 7  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: teil unterkellert  
Möblierung: Küche  
Heizung: Warmluftheizung  
Baujahr: ca. 1935  
Garage: 1  
HWB: 191.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: E  
FGEE: 2.45  
Klasse FGEE: D

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Ausstattung:** unterkellert, Räume veränderbar; **Garten:** Privat

---











