# Gartenparadies in absoluter Ruhelage mit Ein-Mehrfamilienhaus

Garten und Haus

**Objektnummer: 1609_42464**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | ca. 1960 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Wohnfläche:** | 230,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 204,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,44 |
| **Kaufpreis:** | 800.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Fellner**

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 699 11 97 63 36

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

ZU KAUFEN
Alexandra FELLNER
+43 699 11 97 63 36
RE/MAX
RE/MAX

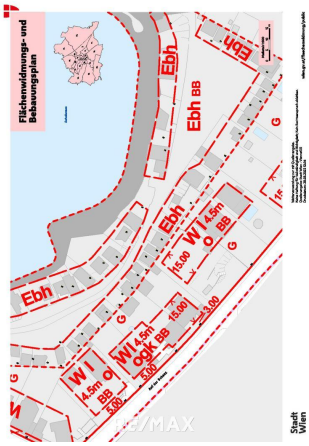
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Schellensee
Kellerberggasse
Hötzendorfstraße
Dankistraße
Auf der Schanz
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
RE/MAX


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Ebh
Ebh BB
Ebh
Ebh
W I 4.5m o BB
W I 4.5m ogk BB
W I 4.5m o BB
15.00
5.00
3.00
RE/MAX
Stadt Wien

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Dieses Gartenparadies in absoluter Ruhelage, mit einem sanierungsbedürftigen Haus sucht seine neuen Eigentümer.
Diese ruhige und naturnahe Umgebung bietet ein ideales Umfeld für Erholung und Lebensqualität. Ein besonderes Angebot für Natur- und Seeliebhaber, die schönes Wohnen in harmonischer Umgebung schätzen! Das Grundstück liegt in einer sehr ruhigen Gasse am Stadtrand von Wien zu Brunn am Gebirge - gleich beim Schellensee!!!
Dieses attraktive, terrassenförmig angelegte Grundstück bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einer besonderen Immobilie sind. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 712 m², einer Nord-Ost-Ausrichtung und einer Straßenfront Richtung Süd-West bietet es perfekte Bedingungen für ein ev. neues Bauprojekt oder Sie investieren ein wenig Zeit in eine liebevolle Sanierung eines Ein- bzw. Mehrfamilienhauses (2 Eingangsmöglichkeiten).

**Grundstück & Bebauung:**
•Grundstücksgröße: ca. 712 m²
•Widmung: WI 4,5 ogk (offene oder gekoppelte Bauweise) – Wohngebiet / Bauklasse I (Siehe Flächenwidmungsplan)
•Bestehende Bepflanzung: Einige Bäume sowie Sträucher bieten natürlichen Charme (hier wäre bei Wunsch zur Entfernung eine Prüfung notwendig (Bäume, die durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützt sind, dürfen Sie nur nach einer Bewilligung des Magistratischen Bezirksamtes fällen. Für gefällte Bäume müssen Sie Ersatzbäume pflanzen. Die Durchführung der im Bescheid vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen müssen Sie melden und nachweisen)

**Bestehendes Gebäude:**
**Baujahr: ca. 1960**
**Das Haus umfasst:**
**? Ein bis zwei Wohneinheiten - zwei separate Eingänge vorhanden**
**? Wohnzimmer**
**? Schlafzimmer**
**? Küche**
**? Bad & WC**
Zudem steht links neben dem Haus (westlich) und am hinteren Ende (nördlich) des Grundstückes ein kleineres Nebengebäude
Hinweis: Die Ausstattung z.B. von Küche, Bad und WC ist stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß!

Kaufpreis: € 800.000,--
Käuferprovision: 3% + 20% USt.

---

**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.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

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.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

---