Seltene Gelegenheit in Meidling - Haus und große Halle in Wohn- und Geschäftsviertel!

Liegenschaft Impression

Objektnummer: 2699_1586

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,00 m²
Nutzfläche:	600,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Daniela Kubik

RE/MAX

RE/MAX

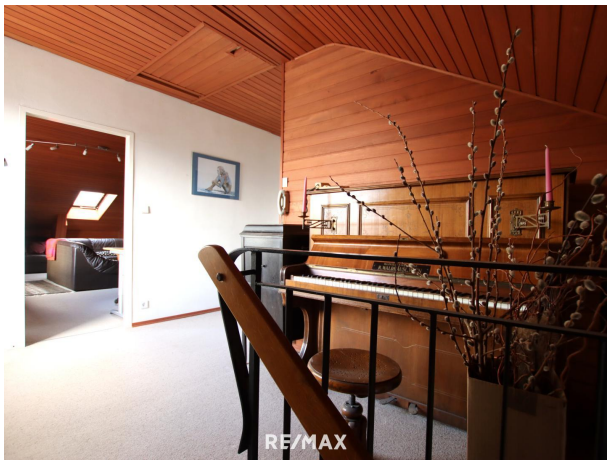
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

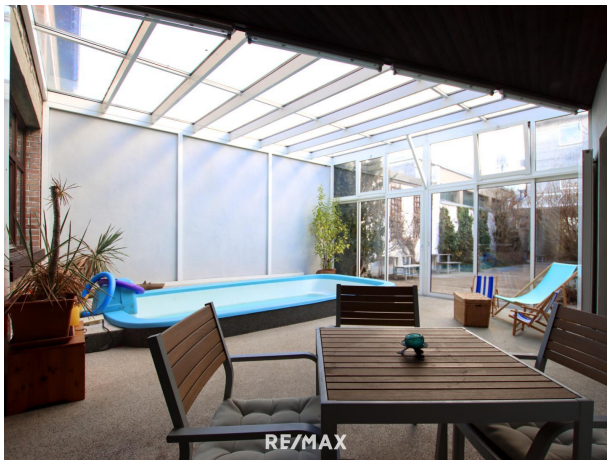
RE/MAX

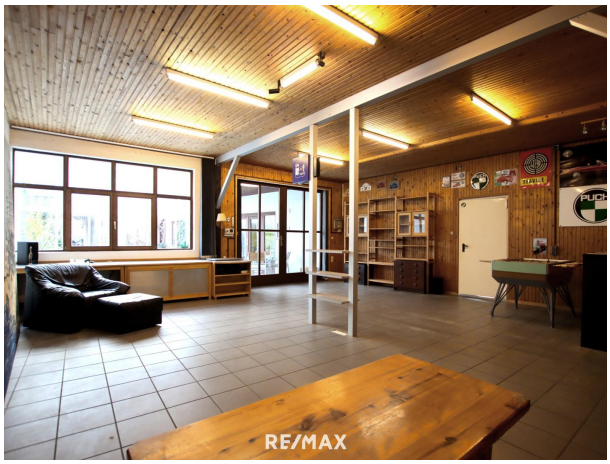
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

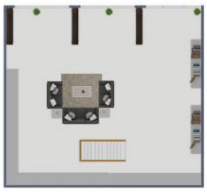
RE/MAX

RE/MAX

Exposeplan, nicht maßstäblich

RE/MAX

Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Hier haben Sie Platz für alles, was Ihr Herz begehrt!

FAST FACTS:

HAUS
+ großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit 3 Geschoßen
+ 6 Zimmer
+ Baujahr ca. 1975
+ instandgehalten und sanierungsbedürftig
+ Wohnfläche ca. 165m²
+ Nutzfläche im EG ca. 56m²
+ Gas-Zentralheizung und optional belegbarer Kamin
+ großzügige Dachterrasse
+ hübscher Garten im Innenhof- Ausblick über die Kleingärten

HALLE
+ im hinteren Grundstücksteil gelegen
+ große Halle für Werkstatt, Veranstaltungen, Vermietung etc.
+ Baujahr ursprünglich ca. 1959
+ massive Bauweise
+ instandgehalten, saniert und ausgebaut
+ Nutzfläche ca. >600m²
+ ca. 30m² großer Wintergarten mit Pool (Bj. ca. 2002)
+ Widmung GBGVI
+ Durchfahrt mit PKW möglich, Einfahrt ca. 4m breit und 3,4m hoch

Lassen Sie sich begeistern von dieser vielfältigen Liegenschaft in begehrter Lage in Wien Meidling mit schöner Aussicht über die Kleingärten! Hier können Sie die Vorzüge von Wohnen UND Arbeiten ODER gewinnbringend vermieten, genießen.

Der Großteil des laut Grundbuch 689m² großen Grundstücks ist als gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel gewidmet und bereits mit einer voll funktionsfähigen Halle in massiver Bauweise bebaut. Dort können Sie Ihrem Gewerbe oder bei Bedarf auch Ihrem Hobby nachgehen. Auch eine lukrative Vermietung ist denkbar.

Im vorderen Teil der Liegenschaft befindet sich ein dreigeschoßiges Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, 6 hellen Zimmern, zwei Bädern, Toiletten und einer Küche, sowie einer großzügigen Dachterrasse, von welcher aus Sie über eine Treppe direkt in den Garten/Innenhof gelangen.
Im Nutzbereich des Erdgeschoßes wurden ebenfalls eine zusätzliche Küche und ein Bad / WC verbaut. Beheizt wird das Haus derzeit mit Gas. Umfangreiche Sanierungen des Hauses

wurden mit Ausnahme des Heizsystems, unseres Wissens nach nicht vorgenommen. Daher befindet sich der Großteil noch in einem dem Baujahr entsprechenden, befriedigenden Zustand. Optisch macht die massive Substanz einen guten Eindruck.
Die Halle wurde ca. im Jahr 1997 saniert und verfügt über 2-fach verglaste Fensterflächen. Ebenso wurden die Böden, Wandverkleidungen etc. erneuert. Die Elektrik wurde 2008 saniert. Diese Räumlichkeiten (derzeit 7 Räume) bieten vielfältigste Verwendungsmöglichkeiten und die Halle befindet sich in einem sehr guten Zustand. Daran angebaut befindet sich ein ca. 30m² großer Wintergarten mitsamt Pool (Errichtung ca. 2002).

Am Besten erkunden Sie diese vielfältige Liegenschaft mit unserem 360 Grad-Rundgang mitsamt digitalen Grundrissen, um sich einen realistischen Eindruck zu verschaffen: HIER KLICKEN

LAGE, Infrastruktur, Verkehrsanbindung

Lage:
Die Lage des Objektes bietet die perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und ruhiger Umgebung. Die Süd-Ost-Seite bietet Ihnen einen unverbaubaren Ausblick über die bergab gelegenen Kleingärten Richtung Inzersdorf. Das grüne Erholungsgebiet rund um den Liesing Bach, mit Radweg von Breitenfurt bis Schwechat ist mit dem Fahrrad in 2 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:
In der näheren Umgebung und fußläufig erreichbar finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und lokale Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Familien bietet die Umgebung ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

Verkehrsanbindung:
Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto
Öffentlicher Verkehr: Die U6-Station "Am Schöpfwerk" ist ca. 767m entfernt und bietet eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten, wie dem Westbahnhof oder dem AKH. Mit der ca. 120m entfernten Buslinie 62A gelangt man in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Meidling und in weniger als 10 Minuten zum Bahnhof Liesing. Zusätzlich ist die S-Bahn Station Hetzendorf etwa 425m entfernt, welche ebenfalls eine direkte Verbindung zu Liesing, Meidling, dem Hauptbahnhof und dem Praterstern darstellt.
Autoverkehr: Die Altmannsdorfer Straße ist in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Südosttangente (A23) sowie die A2 in Richtung Süden. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden, ergänzt durch Kurzparkzonen und Anwohnerparkplätze. Durch die kurzen Wege zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist diese Lage ideal für Pendler und Stadtliebhaber, die flexibel und unkompliziert unterwegs sein möchten.

INTERESSE GEWECKT?

Erleben Sie diese Liegenschaft live mit ausreichend Zeit im Zuge einer persönlichen Besichtigung. Sie erhalten von uns ebenso ein ausführlich aufbereitetes Druck-Expose mit sämtlichen vorhandenen Bewilligungen, relevanten Dokumenten, Belegen und Dokumentationen.

Termine nur mit uns! Die Liegenschaft ist bewohnt. Um die Privatsphäre der Bewohner zu wahren, bitten wir, von unangemeldeten Besuchen abzusehen und Termine ausschließlich über den Makler wahrzunehmen.

RECHTLICHES
In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:
+ Vor- und Nachname
+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
+ Telefonnummer
+ E-Mail Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Hinweis: Wir sind als Doppelmakler tätig. Zu den Abgebern besteht ein wirtschaftliches und/oder persönliches Näheverhältnis.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	157.8 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.53
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	E

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!