

## Nahe Lainzer Tiergarten - Traumgrundstück mit sanierungsbedürftigem Haus

immobilien  
**REISCHEL**



Unbenanntb

**Objektnummer: 1165**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	125,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

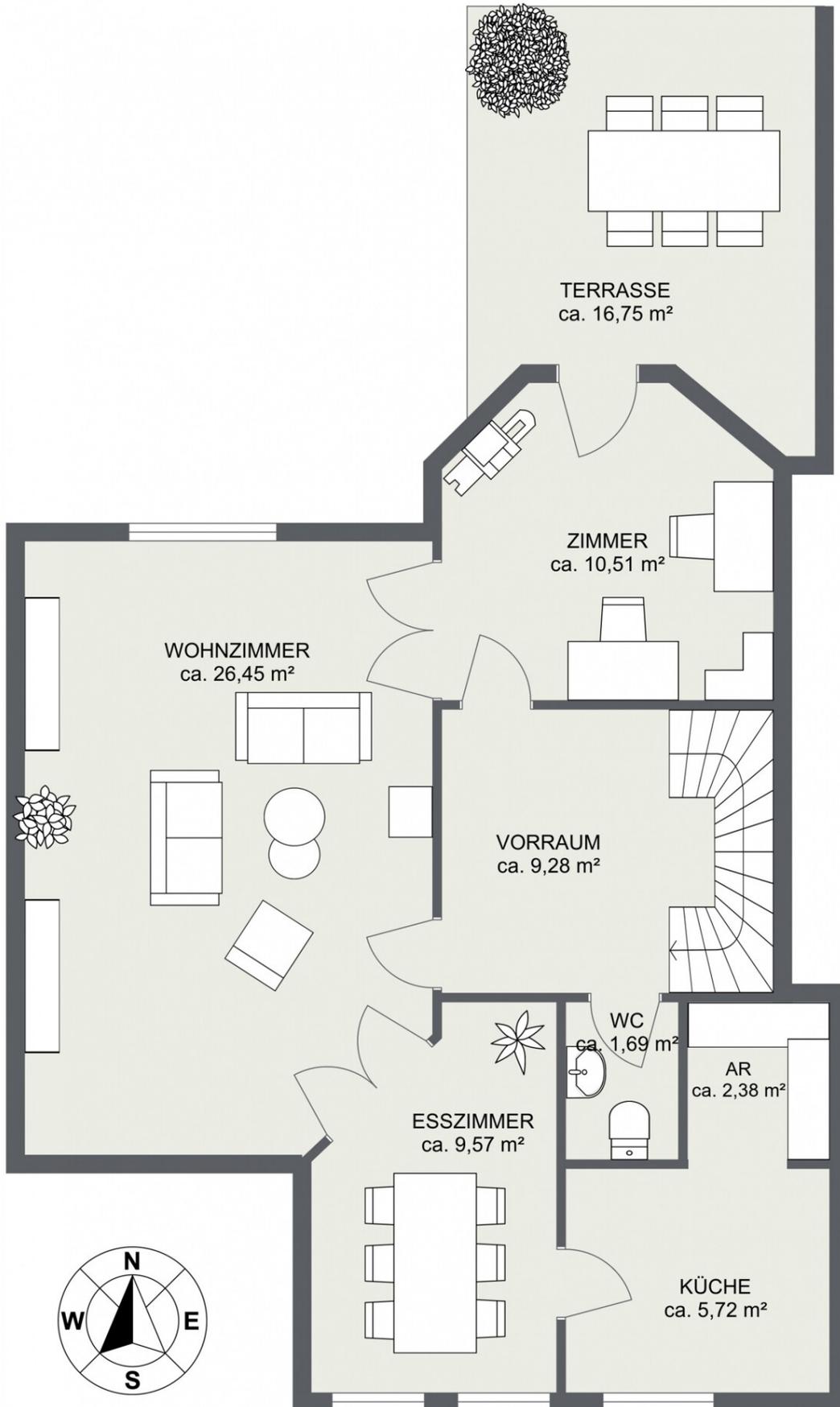
T +43 1 336 8080 30  
H 00436643963830

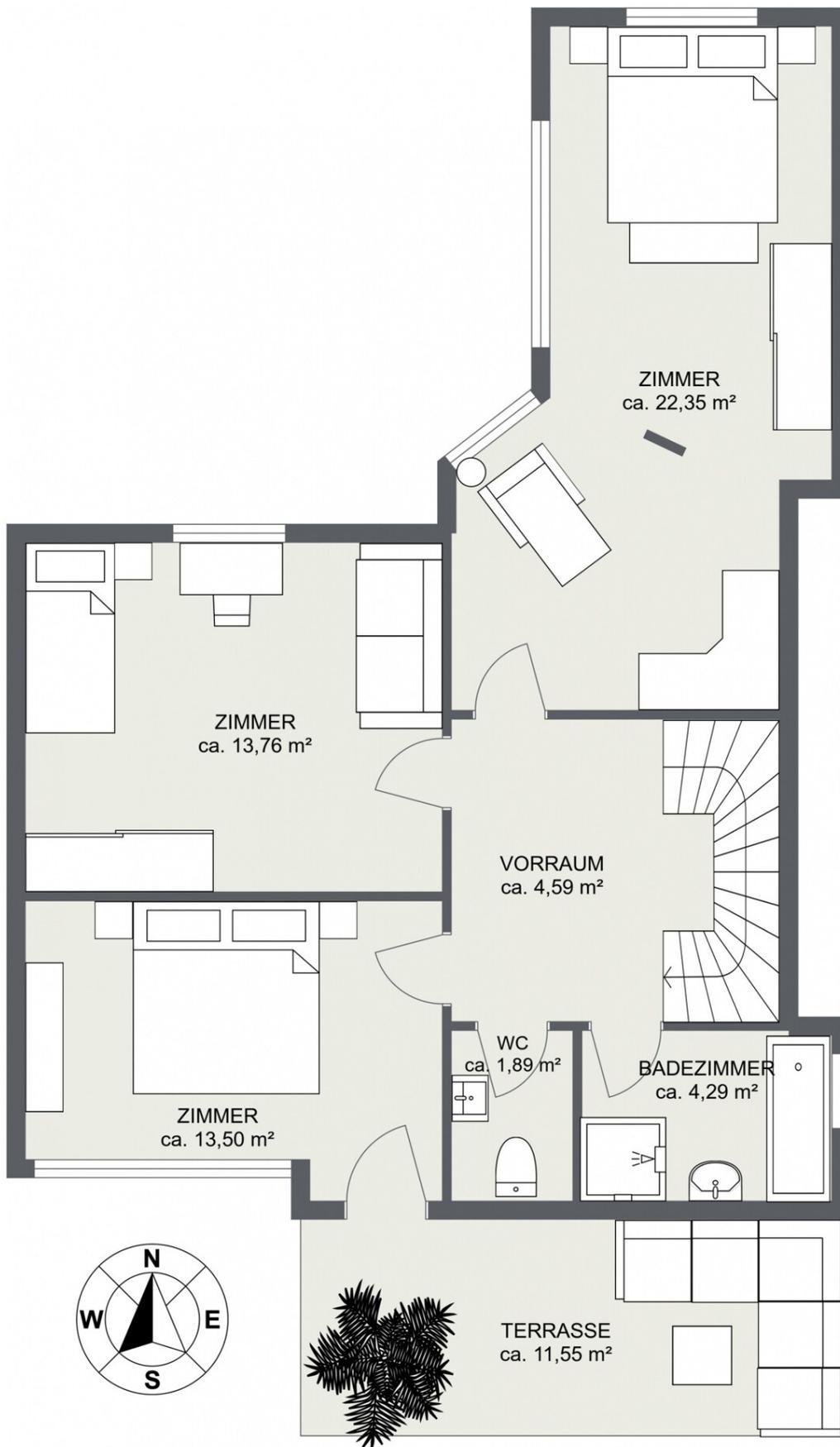


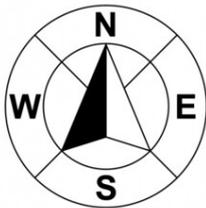
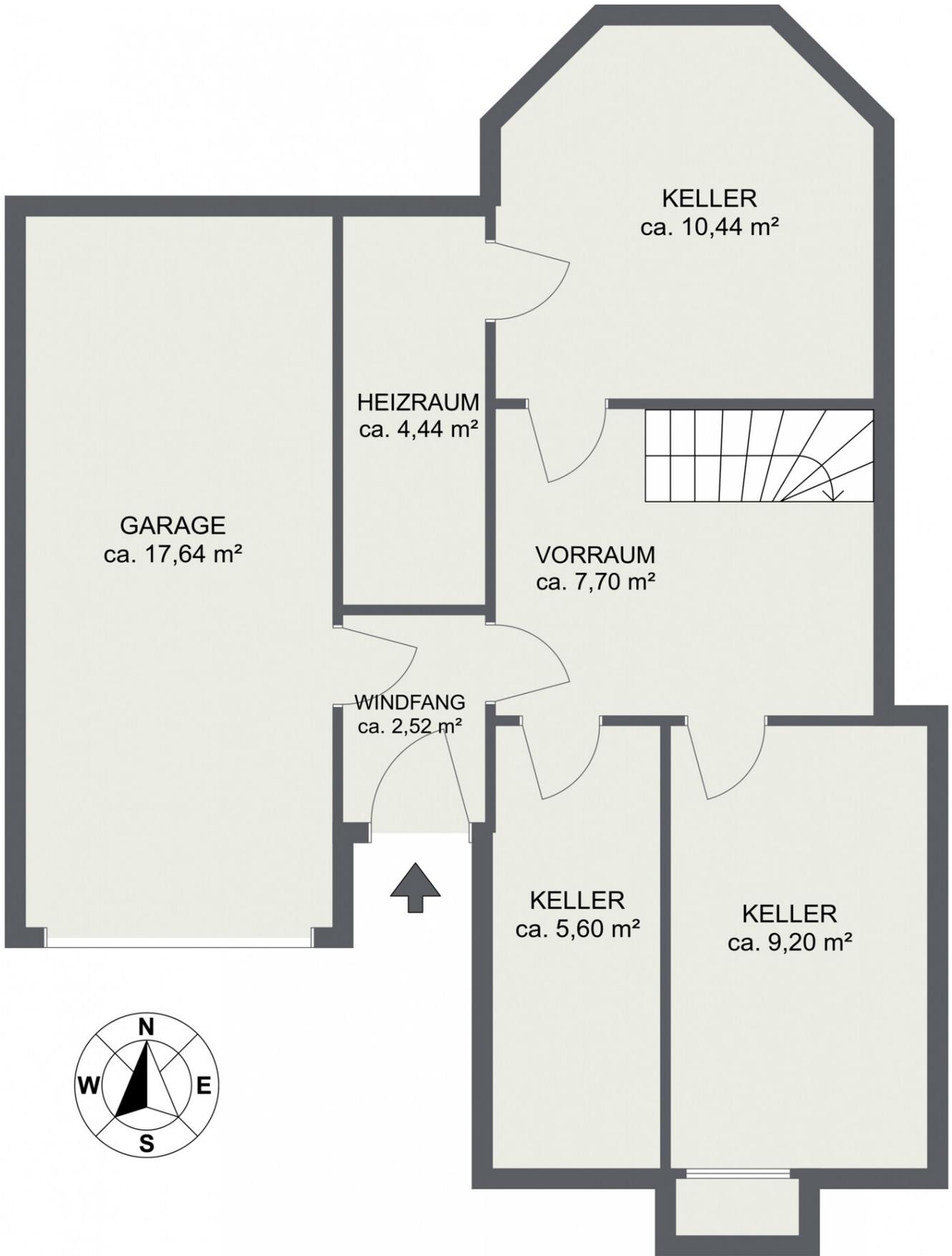












## Objektbeschreibung

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens - Nahe des Lainzer Tiergartens im 13. Bezirk. Diese Gegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, Sicherheit und ihr ruhiges und grünes Umfeld. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten ermöglicht erholsame Spaziergänge in der Natur, während gleichzeitig alle wichtigen Geschäfte und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Das Haus ist 1985 gebaut, aber komplett zum Sanieren. Sie können es auch abreißen und auf diesem Traumgrundstück ganz neu und nach Ihren Wünschen bauen. Dies wären die wichtigsten Bauvorschriften: - Bauklasse Wien I, Bauweise offen - Erlaubte Höhe 6,5 m - Abstand zur Straße 4 m, dann 16 m bebaubar Die Grundstücksfläche beträgt ca. 607 m<sup>2</sup>, der Gartenteil ist eben und rechteckig. In der Hermesstraße darf nur entlang der Straße gebaut werden. Im hinteren Teil der Grundstücke haben alle Häuser ihrer Gärten. Daher ist der gesamte Gartenbereich ruhig, idyllisch und uneinsichtig. Gestalten Sie Ihren Garten nach Belieben, es ist ausreichend Platz für ein Pool, ein Hochbeet, Blumenbeete und einen Kinderspielbereich. Wenn Sie sich zum Sanieren entschließen, haben Sie in diesem Haus einige Raritäten, welche man heutzutage nicht so einfach bekommt: - Ein wunderschöner und hochwertiger Sternparkettboden ist in einigen der Zimmer - Eine stilvolle Holzdecke im Obergeschoss - Der hohe Kachelofen im Wohnzimmer Das Haus bietet auf einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>: - 5 große Zimmer, wovon Sie 3 als Schlafzimmer nutzen können - Zwei Terrassen - Ein Badezimmer und je ein separates WC pro Wohneinheit - Separater Raum für eine Küche, anschließendes Esszimmer - Ein weiteres Zimmer ideal für ein Home-Office im Erdgeschoss mit Terrassenausgang Nach einer Generalrenovierung haben Sie ein top Familienhaus in einer der schönsten und begehrtesten Gegenden Wiens.