"Haus mit Garten selbst gestalten - nahe U1 Kagraner Platz"

1 Haus 1210

Objektnummer: 1626_27040

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 1930
Wohnfläche:	121,00 m²
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,59
Kaufpreis:	439.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

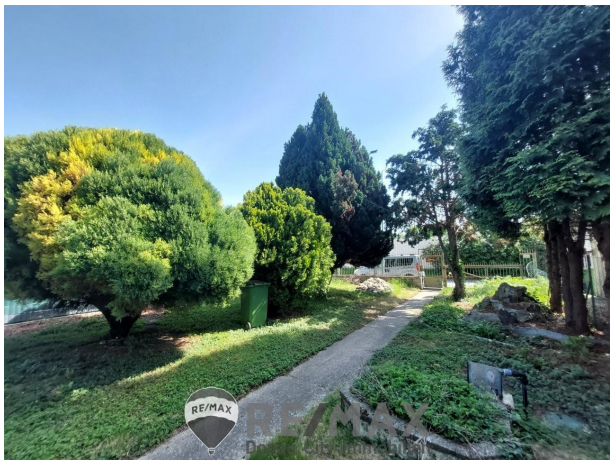
Ihr Ansprechpartner

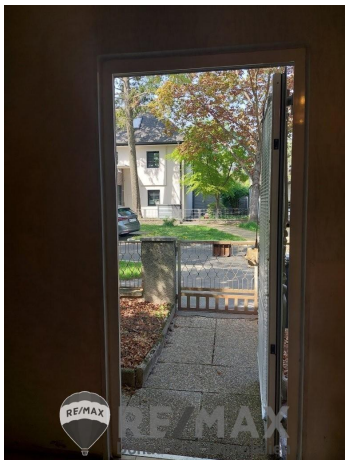
Roswitha Babitsch

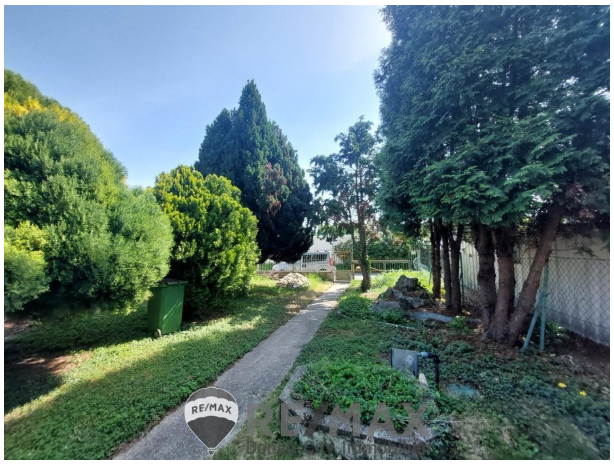
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

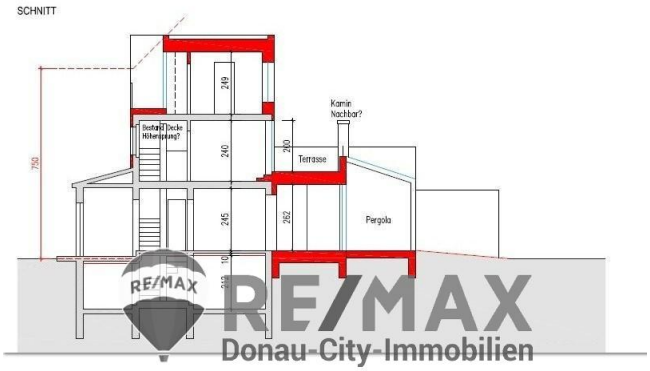
H +43699 123 54 975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

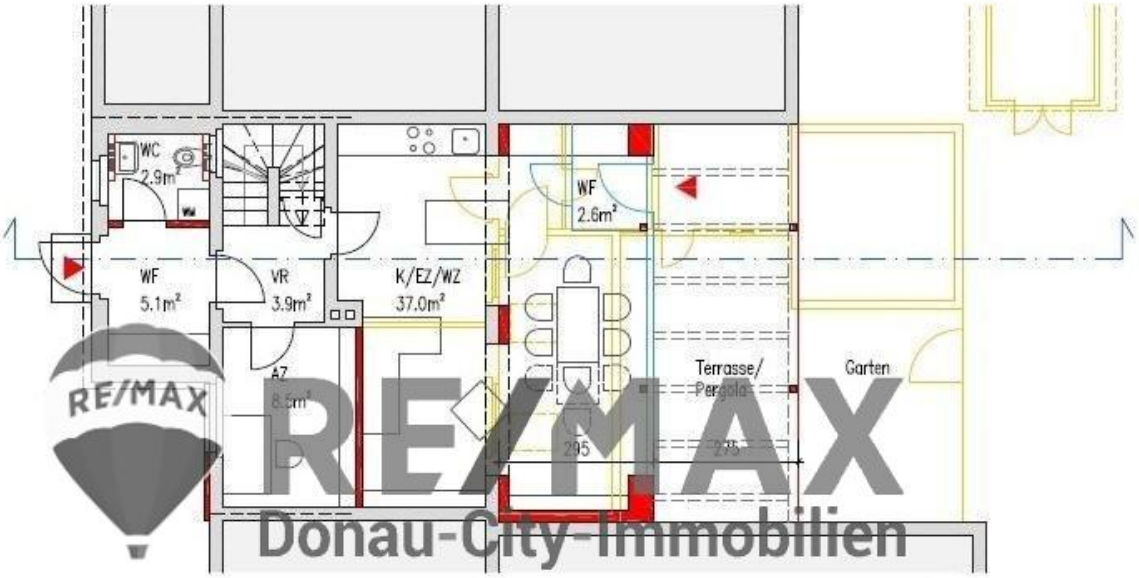






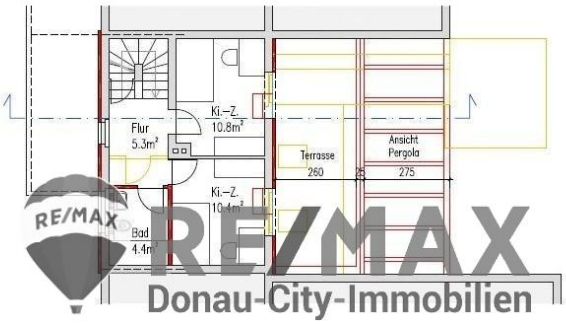

SCHNITT
Kamin Nachbar?
Terrasse
Pergola
750
240
200
265
262

ERDGESCHOSS



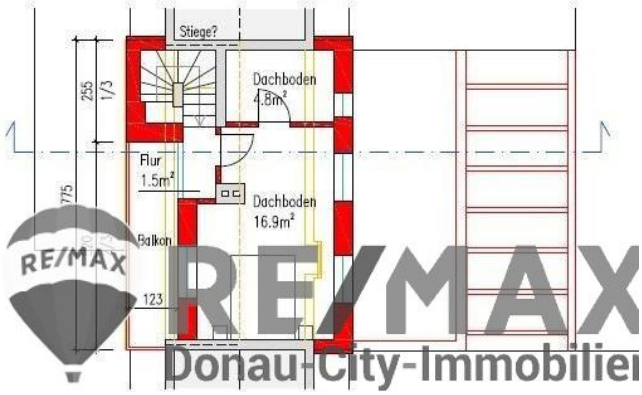
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

OBERGESCHOSS



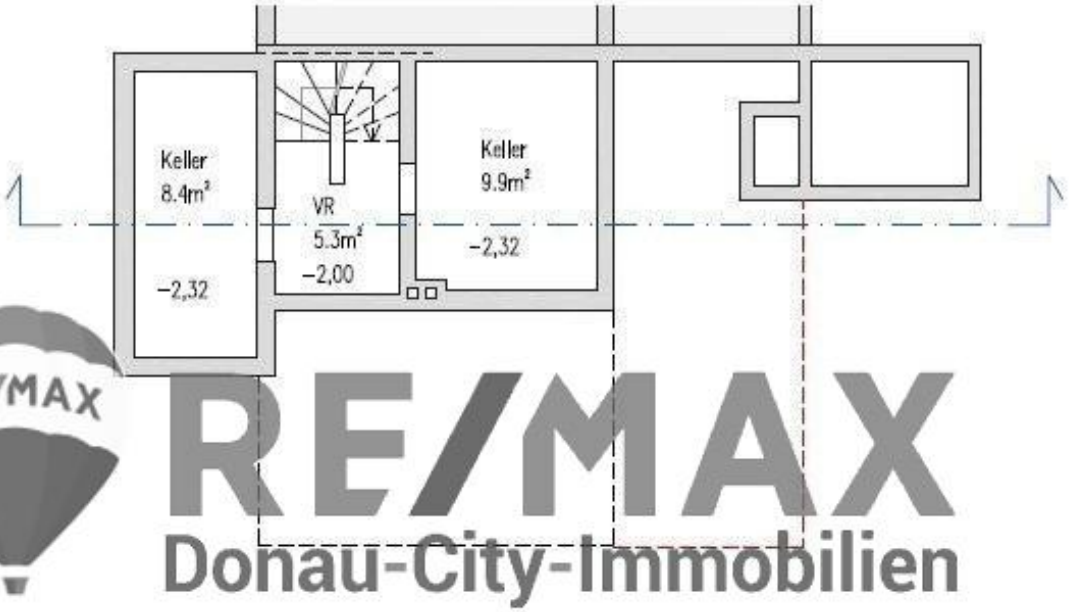
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

DACHGESCHOSS

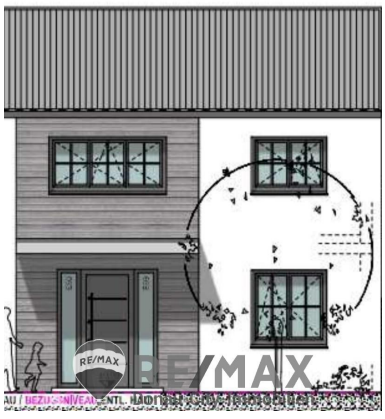


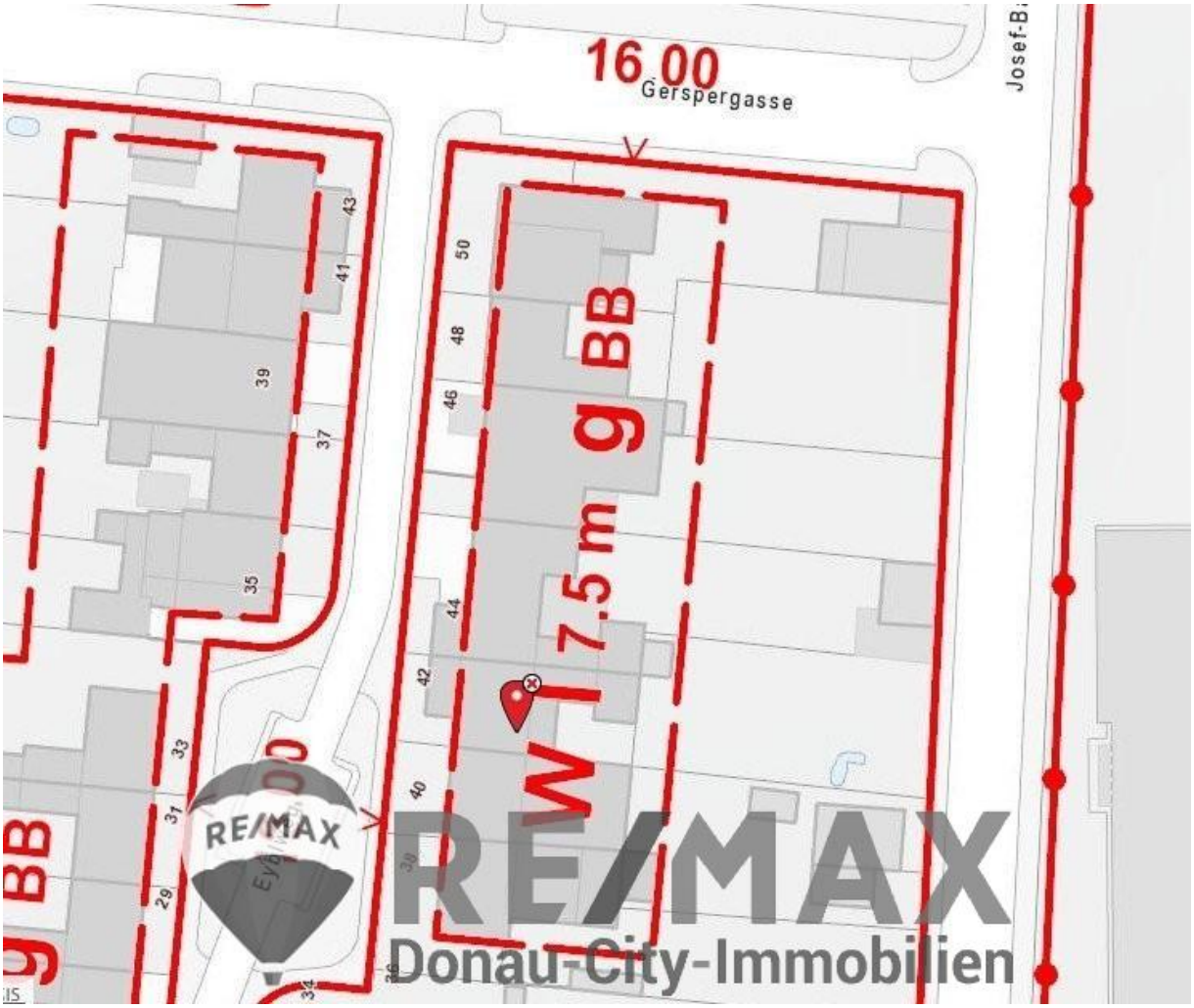
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

KELLERGESCHOSS



RE/MAX
Donau-City-Immobilien




16.00
Gerspergasse
Josef-B
7.5 m
g BB
g BB
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ
RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
GENERALI

Objektbeschreibung

"Tolle Lage! Eigengrund mit Haus nahe U1 Kagraner Platz"

Es handelt sich um ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise (kein Reihenhaus) auf einem ca. 424 m² großen Grundstück mit herrlichem Garten in einer ruhigen Siedlung nahe Leopoldauer Platz. Dieser Eigengrund mit dem ursprünglich 1930 erbauten Häuschen in Ziegelmassivbauweise birgt viel Potenzial - es gibt bereits einen fertigen Einreichplan der nach persönlichen Bedürfnissen individuell angepasst werden kann.

Der kleine Vorgarten beim Eingang zur Seitengasse führt zum zugebauten Vorzimmerbereich und man gelangt rechter Hand zum sonnigen Wohnzimmer mit 2 Fenstern in Richtung Süd und Nord. Nebenan befindet sich die Küche, welche nur noch Abwasch und Eckbank mit Tisch als Sitzgelegenheit bietet.
Das Badezimmer mit Waschbecken und Dusche hat einen Zugang zum Innenhof und das WC ist sich gleich nebenan. Der sonnige Innenhof kann als Wintergarten gestaltet oder komplett zugebaut werden.

Man gelangt über die mittig im Haus gelegene Stiege in den ersten Stock, wo sich die Schlafzimmer mit Fenstern nach Norden und Süden befinden. Vom kleinen Vorraum aus geht man auf den Dachboden der ebenfalls Aufbaupotenzial bietet.

Das Haus ist teilunterkellert und muss komplett saniert werden. Die Vaillant-Therme sorgt für Warmwasser und Heizung im gesamten Haus. Die alten Möbel wurden bereits entsorgt und das gesamte Haus ist entrümpelt und wird somit leer übergeben.

Eine Zufahrt mit dem Auto von der hinteren Straße auf das Grundstück ist den Angaben der Abgeber entsprechend möglich.

Der sonnige und ebene Garten mit grüner Wiese, Blumen, Büschen, Bäumen könnte künftig auch einen Swimmingpool beherbergen. Man gelangt auf mittigem Weg vom hinteren Garteneingang zum Haus mit Innenhof und Werkstätte sowie Gerätehaus, welche man komplett um- und zubauen kann - gemäß dem Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gilt Bauklasse I Wohnen, 7,5 m und gekuppelte Bauweise.

Die ruhige Lage in einer Gartensiedlung nahe Leopoldauer Platz und unweit der U1 Kagraner Platz ist gefragter denn je. Die gute Infrastruktur von Öffis bis Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Freizeitmöglichkeiten etc. ergänzt dieses attraktive Angebot zusätzlich!
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie ihr neues Projekt!

Kaufpreis: € 439.000,--
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmeb 157.0

edarf:	kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.59
Klasse	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	