Sanierungsbedürftige 4-Zimmer Terrassen-Wohnung mit viel Potenzial!

Objektnummer: 84663

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hameaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	500,99 €
USt.:	50,10 €

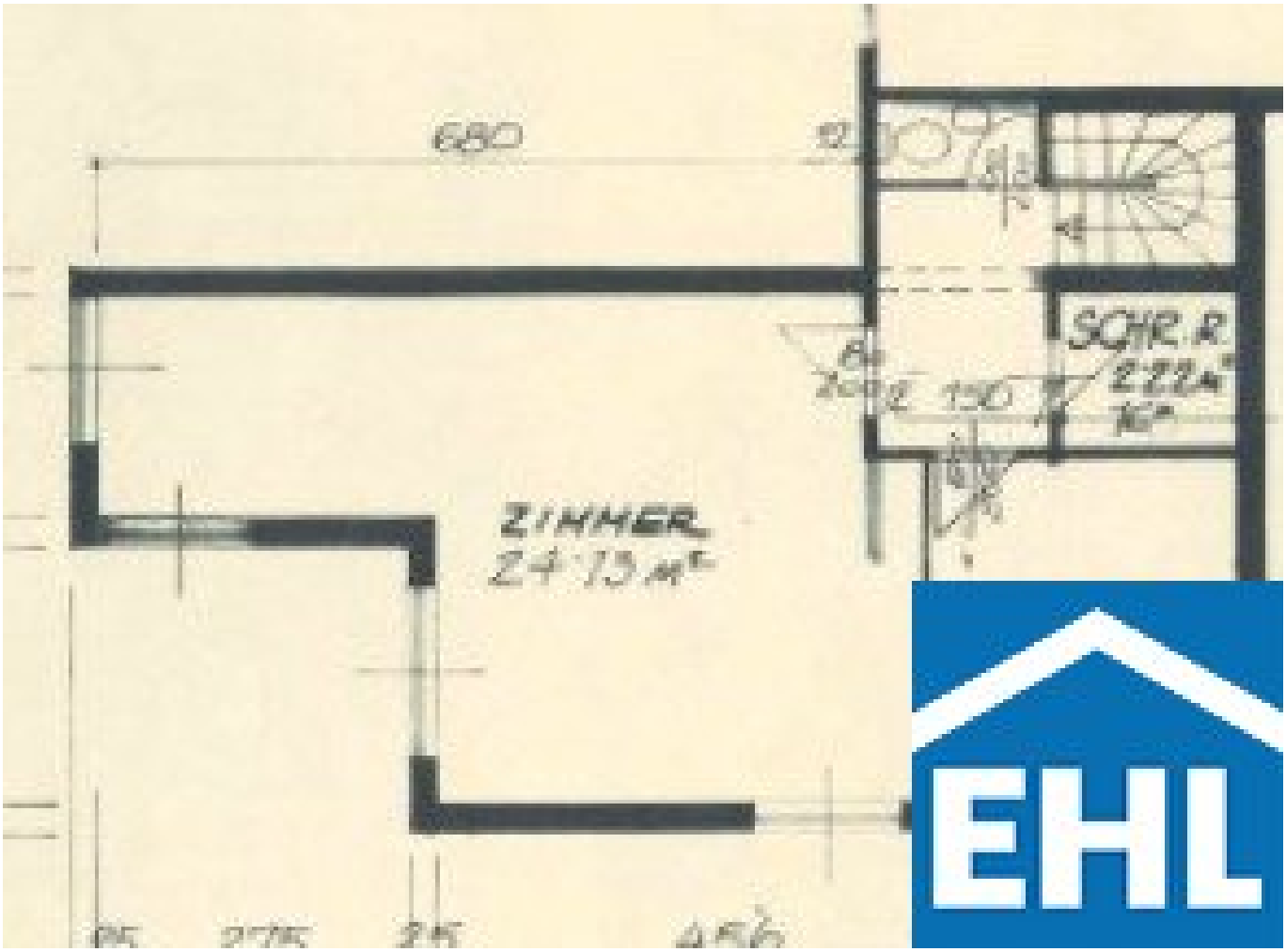
Provisionsangabe:

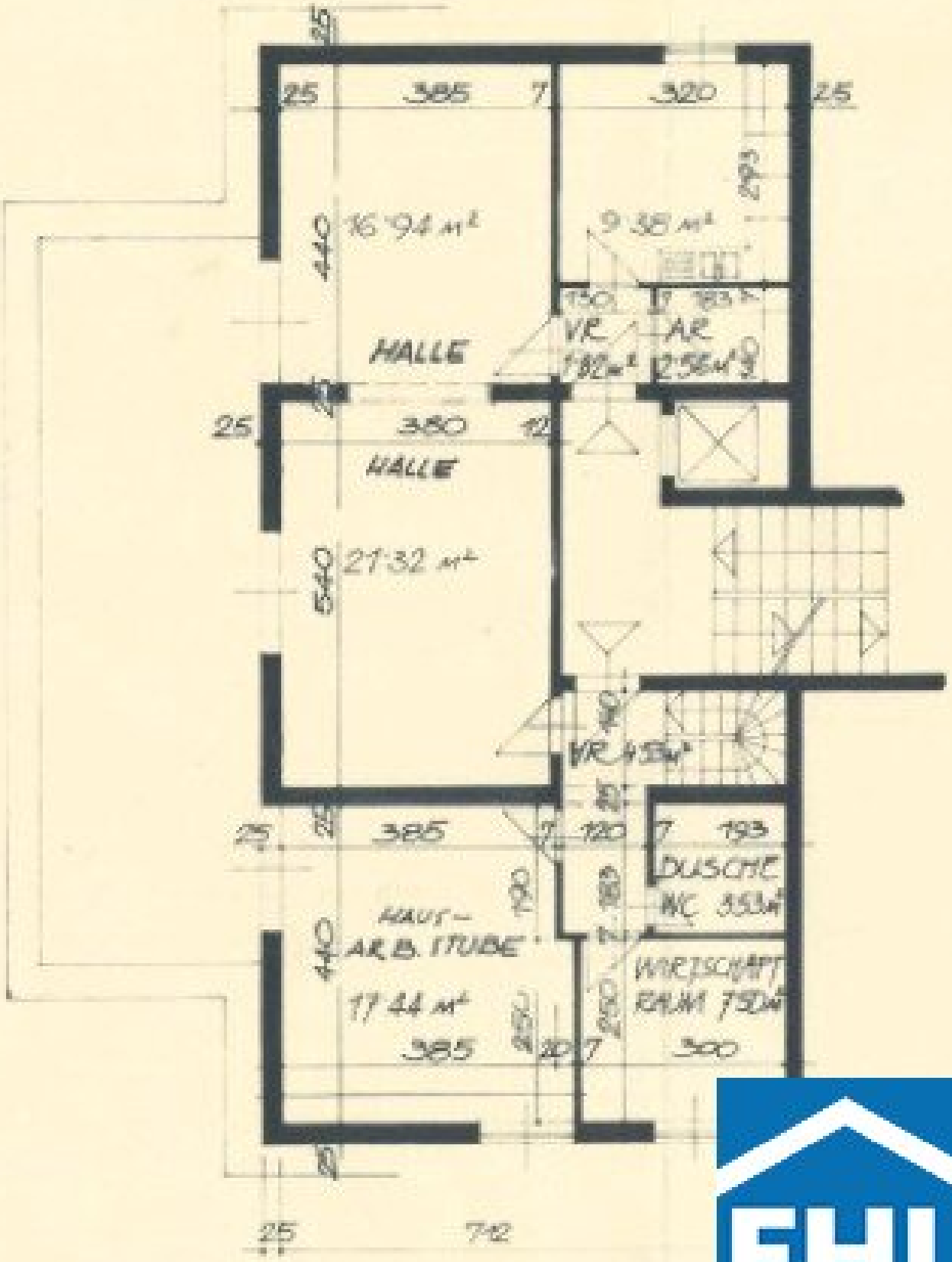
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien


680
SCHR. R.
ZIMMER
24·13 M²


25
385
7
320
25
16.94 m²
9.38 m²
HALLE
VR
AR
25
380
12
HALLE
27.32 m²
VR
25
385
7
120
7
193
DUSCHE
WC
HAUS-
ARB. STUBE
17.44 m²
WIRTSCHAFT
RAUM
385
7
300
25
742

Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit großer Südterrasse in Salmannsdorf.

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette bietet auf ca. **119m²** viel Raum zur individuellen Gestaltung. Gelegen in einem gepflegten Haus in **Salmannsdorf**, vereint diese Wohnung ruhiges Wohnen mit urbaner Anbindung.

- **Große südseitige Terrasse** mit viel Sonne und Weitblick
- **Zwei Garagen-Stellplätze** (Nr. 15 und 16) im Kaufpreis inkludiert
- **Vier gut geschnittene Zimmer** auf zwei Ebenen
- **Helle Räume** dank großer Fensterflächen
- **Sanierungsbedürftiger Zustand** – Ideal für individuelle Gestaltung
- **Hauseigener Swimmingpool und Sauna**

Diese Maisonette eignet sich perfekt für alle, die auf der Suche nach einem besonderen Wohnraum mit Entwicklungspotenzial sind. Die idyllische Lage in Salmannsdorf, bekannt für ihre Heurigen und die Nähe zur Natur, macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Zu den monatlichen Nebenkosten kommen noch die Kosten für Heizung in der Höhe von derzeit ca. EUR 310.-/Monat dazu.

Die Lage:

Die Hameaustraße 20 liegt in **Salmannsdorf**, einem der exklusivsten Wohnviertel im 19. Bezirk. Geprägt von viel Grün, Weingärten und eleganten Villen, bietet die Gegend eine hohe Lebensqualität. Die Wienerwald-Nähe lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während charmante Heurige für gemütliche Stunden sorgen.

Dank der **Buslinien 35A und 43B** ist eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die U-Bahn gegeben. Ein idealer Wohnort für alle, die Natur, Ruhe und gehobenes Wohnen mit guter Infrastruktur kombinieren möchten. Die Wiener Innenstadt ist in rund 40 Minuten zu erreichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <1.000m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.750m
U-Bahn <3.750m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap