

Reihenhaus-Bungalow mit Potenzial - Terrasse und Südgarten - Wien Mauer



Objektnummer: 3619

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Terrassen:	1
Garten:	41,00 m ²
Keller:	34,94 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

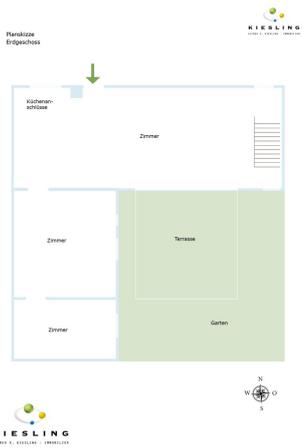




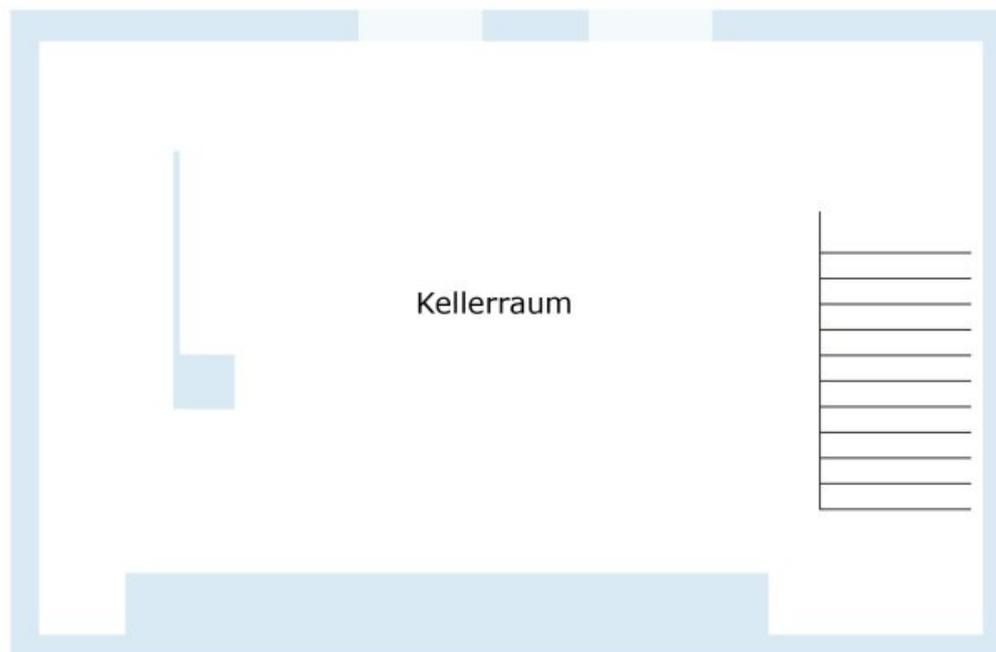




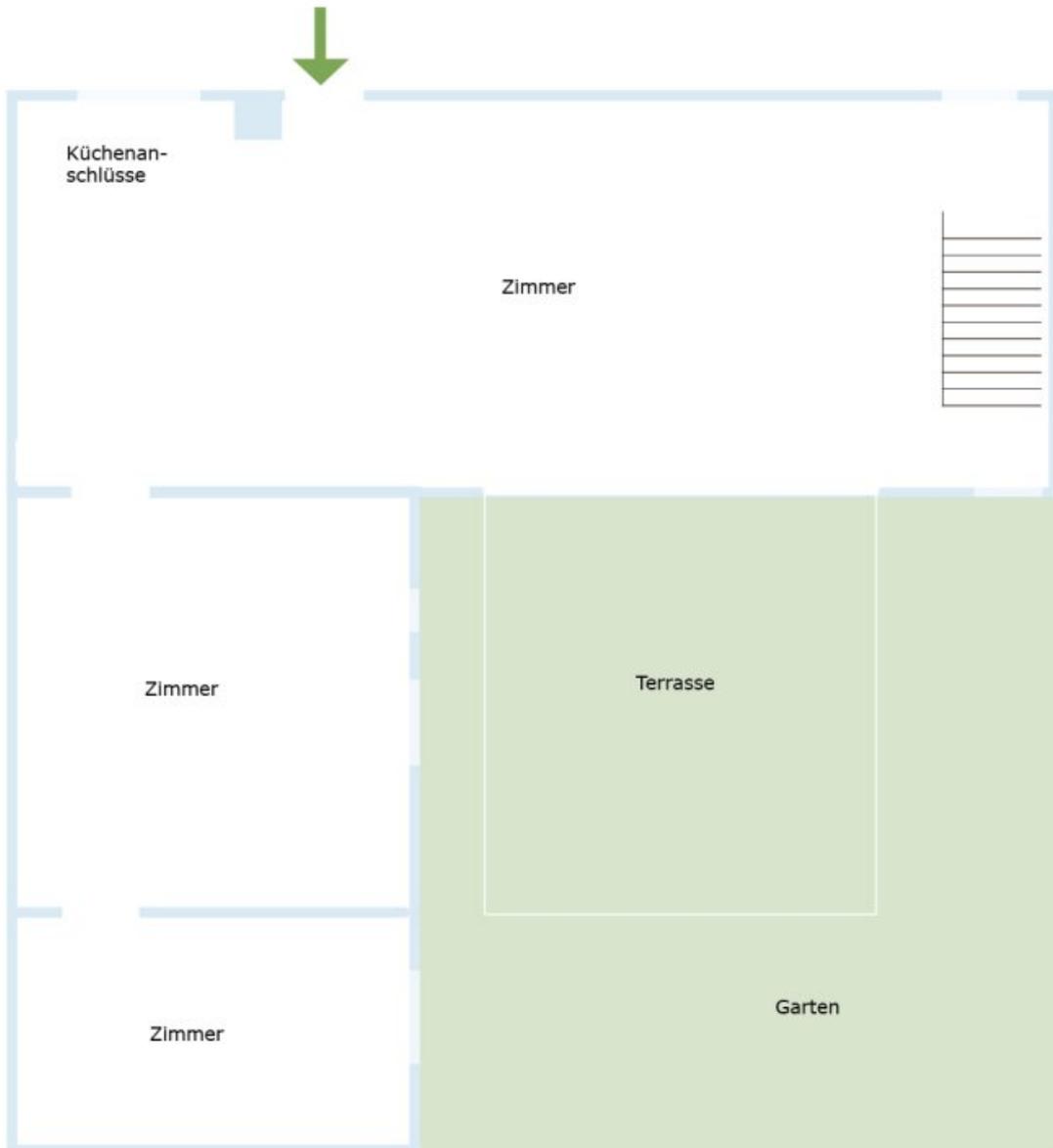




Planskizze
KG



Planskizze
Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Reihenaus in Grünruhelage zur **Totalsanierung** in 1230 Wien zum Kauf!

Wir bitten Sie um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, welche wir zu 100% einhalten, bitten wir um eine Anfrage über den Anfragebutton. Bitte keine Anrufe! Wir danken für Ihr Verständnis.

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen, begrünten Anlage in Wien Mauer. Es ist folgendermaßen aufgeteilt:

Erdgeschoss

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die
- Terrasse und den
- Garten
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Untergeschoss

- großer Raum

Bastlerhit – das Haus ist komplett entkernt, sodass auch der Einbau einer FBH möglich wäre.

Es besteht die Möglichkeit, das Haus so umzubauen, sodass es über drei Schlafzimmer und Kellerräume verfügt.

Die **Flachbausiedlung** wurde zwischen 1967 - 1969 für die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft „Aichfeld“ errichtet.

Entworfen wurde die Siedlung vom **Architekt Carl Auböck**. Er sorgte mit seinen Bauten und Produktdesigns nach 1945 für einen Innovationsschub in Österreich.

Absolute Ruhelage und uneinsichtiger Garten.

War bisher mit Gasetagenheizung beheizt, das Dach bietet sich für **Photovoltaik** an.

Lagebeschreibung:

Die Lage von Wien Mauer ist ideal für Familien und all jene, die gerne eine ruhige und grüne Umgebung wertschätzen.

Sie wohnen im Grünen und dennoch in Wien mit fußläufiger Nahversorgung, guter öffentlicher Anbindung sowie gute Kinderbetreuung und öffentliche und private Schulen in unmittelbarer

Umgebung. Erholungsgebiete sind der Maurer Wald, der Maurer Rathauspark am Maurer Hauptplatz und der Spielplatz im Ölzeltpark und im Napoleonwald.

Öffentliche Anbindung:

Die Buslinie 60A bringt Sie nach Rodaun, nach Liesing, nach Atzgersdorf, wo Sie weitere öffentliche Anbindungen haben, wie z.B. an die Schnellbahn (S1, S2, S3, S4 stadteinwärts und stadtauswärts).

Sie erreichen die Straßenbahn der Linie 60 innerhalb weniger Gehminuten. Diese fährt sowohl nach Rodaun als auch zum Westbahnhof und zur Staatsoper.

Bus 60A Kaserngasse rd. 190m

Straßenbahn 60 Maurer Lange Gasse 850m

Bahn S1, S2, S3, S4 Atzgersdorf rd. 2,4km

Nahversorger und Infrastruktur:

Bäckerei rd. 1km

Supermarkt rd. 390m

Drogerien rd. 1km

Bank rd. 900m

Restaurant rd. 170m

Pizza/Snack rd. 830m

Trafik rd. 860m

Medizinische Versorgung:

Allgemeinmediziner rd. 370m, Zahnarzt rd. 970m, Kinderarzt rd. 310m

Kinder & Freizeit:

Kindergarten rd. 270m, Volksschule rd. 280m, Mittelschule und Gymnasium rd. 1km

Weitere Details übernehmen Sie bitte dem Lageprofil, welches Sie nach Ihrer Anfrage erhalten.

Ein Energieausweis ist in Arbeit. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Bei Kaufvertrag fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis 350.000,00 €

Eintragungsgebühr* 1,1% 3.850,00 €

Grunderwerbssteuer 3,5% 12.250,00 €

Provision 3% 12.600,00 €

Gesamt 378.700,00 €**

**zzgl. Vertragserrichtung und Durchführung nach Vereinbarung

*Eintragungsgebühr ist derzeit bis zu einer Summe von € 500.000,00 abgeschafft (bis

06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap