

**AUS ALT MACH \*WOW\* -1 Grundstück 3 Wohnträume -  
Wurzeln schlagen am Rosenhügel**



GARTEN

**Objektnummer: 1563**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 366,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,90
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Michaela Kühberger-Reiter**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

WOHNCLOUD - SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

**AUS ALT MACH \*WOW\*, 1 Grundstück - 3 Wohnräume - Wurzeln schlagen am Rosenhügel**

**BAU DIR DEIN GLÜCK - AUF DEINE ART**

Zwischen den Hügeln von Hietzing und dem urbanen Puls der Stadt liegt dieses charmante **Grundstück mit Altbestand** – bereit für neues Leben, neue Pläne, neue Geschichten.

Dieses Grundstück ist perfekt für Menschen mit Vision – Familien, Paare oder Individualisten, die nicht nur ein Haus suchen, sondern ein Projekt, ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft. Wer schon immer davon geträumt hat, seine eigenen vier Wände in einer der schönsten Lagen Wiens zu gestalten, findet hier den idealen Ausgangspunkt. Ein echter **Herzensplatz für Kreative mit Wohnideen und einem Gespür für das Besondere.**

Zugegeben: Die Immobilie braucht Zuwendung. Doch genau darin liegt ihre Magie. Denn Sie kaufen hier nicht einfach eine Hülle – Sie kaufen **Raum für Ihre Träume**. Ob sanfte Renovierung oder vollständiger Neubau – hier ist alles möglich!

Hier geht es nicht um Perfektion, sondern um Potenzial: **Sanierungsbedürftig, ja – aber bereit für Ihre Handschrift**. Ob Erhalt mit Charme oder moderner Neubau – dieses Grundstück ist eine Einladung, Ihre persönliche Wohnidee in bester Lage Wirklichkeit werden zu lassen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie im **Garten entspannen oder auf der Terrasse die Ruhe** und den wunderschönen Grünblick **genießen** können. Diese Idylle wird Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur bieten.

### FAKTEN

- **Grundstück:** 489 m<sup>2</sup> mit Altbestand und wunderschönen Bäumen
- **Wohnfläche:** 3 Zimmer auf derzeit 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Garage:** vorhanden
- **Außenfläche:** Garten & Terrasse mit schönem Grünblick
- **Bauweise:** massiv, ausbaubar für ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Neubau mit ca. 190 m<sup>2</sup> möglich
- **Sanierungsbedarf:** ja – mit viel Potenzial zur Verwirklichung in mehreren Varianten
- **Kaufpreis:** € 650.000,–
- **Lage:** grün, ruhig & gleichzeitig gut angebunden

## WOHNCLOUD SANIERUNGSEIDEN

### 3 Wege zum Wohntraum - powered by WOHNCLOUD

Sie haben die Wahl – vom charmant sanierten Häuschen bis zum modernen Neubau.

Ob aufmöbeln, aufstocken oder alles abreißen: Wir haben die Pläne, Sie haben die Wahl.

- **ALTBESTAND sanieren** - für alle, die Charme erkennen, bevor er poliert ist um ca. EUR 200.000,- und Sie erhalten ein kleines feines **78m<sup>2</sup> Häuschen** mit 2 Schlafzimmer, 1 grossem WohnEsszimmer und Extraküche, 1 Bad und 1 WC, 1 Terrasse und Keller (siehe Plan-Skizze im Expose)

- **ALTBESTAND EG sanieren und AUFSTOCKUNG 1. OG** - für Aufsteiger:innen mit Platzbedarf und Geschmack um ca. EUR 520.000,- und Sie erhalten **160m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit 3 Schlafzimmern, 1 sehr grosses WohnEsszimmer mit offener Küche, 1 Gästezimmer, 3 Bäder, 3 WC's, 2 Terrassen und Keller (siehe Plan-Skizze im Expose)

- **ABBRUCH und NEUBAU** - für alle, die sagen: „Ich fang gern von vorne an – aber bitte schick!“ um ca. 835.000,- (inkl. Abbruch) und Sie erhalten ein schickes neues **Haus mit ca. 190m<sup>2</sup> Wohnfläche** ohne Keller

### Die Qual der Wahl macht hier sogar Spaß.

Ob smart, groß oder ganz neu – wir sind bereit, wenn Sie es sind.

**WOHNCLOUD begleitet Sie – vom Wunsch bis hin zum Wohnen.**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr Eigenheim ganz nach Ihren Vorstellungen.

Dieses Grundstück in 1130 Wien könnte der **Beginn eines neuen Kapitels in Ihrem Leben** sein.

Ihr WOHNCLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap