

**Grundstück mit Bestandshaus in beliebter Lage – Ihr  
Traum vom Eigenheim in 1220 Wien**



8N4A4591

**Objektnummer: O2100166238**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Flandorfer**

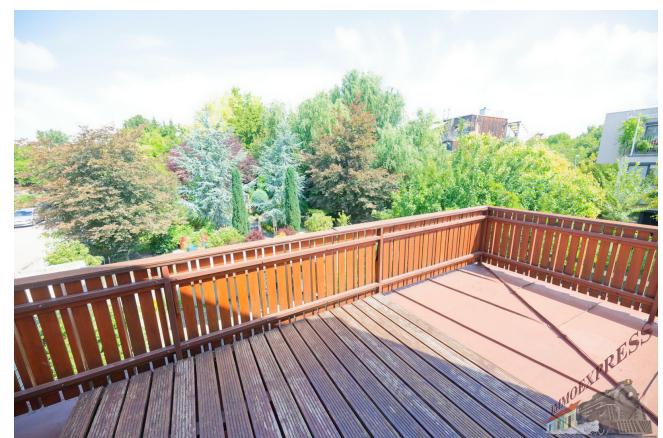
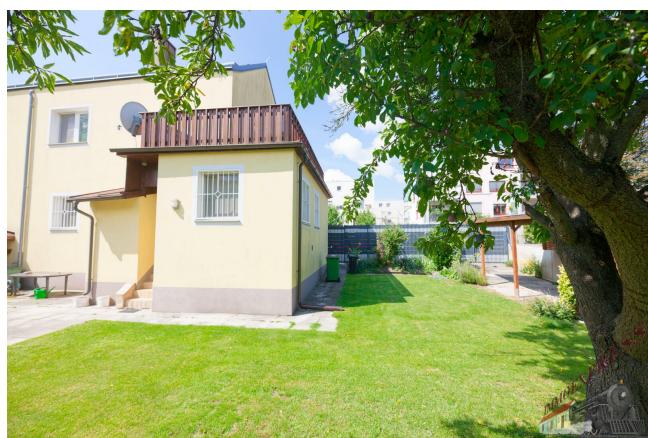
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 699 171 005 65





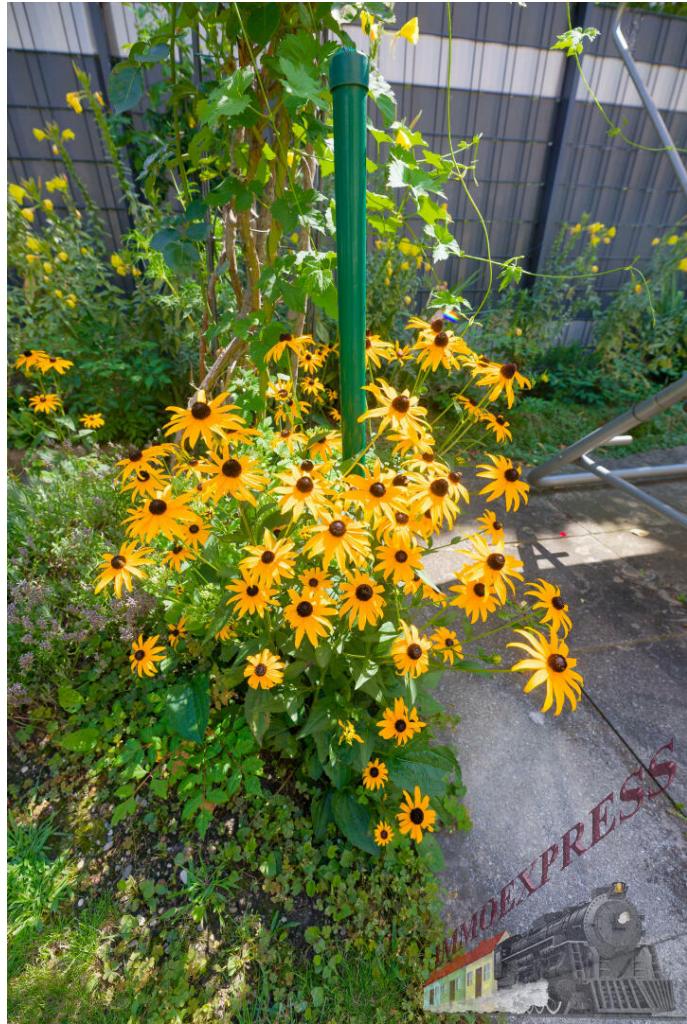


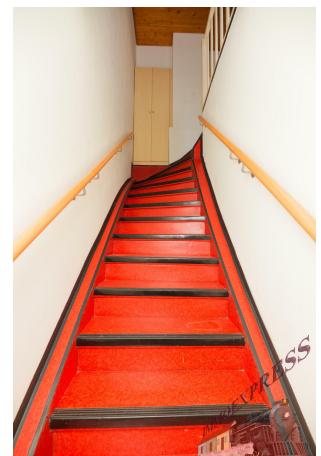






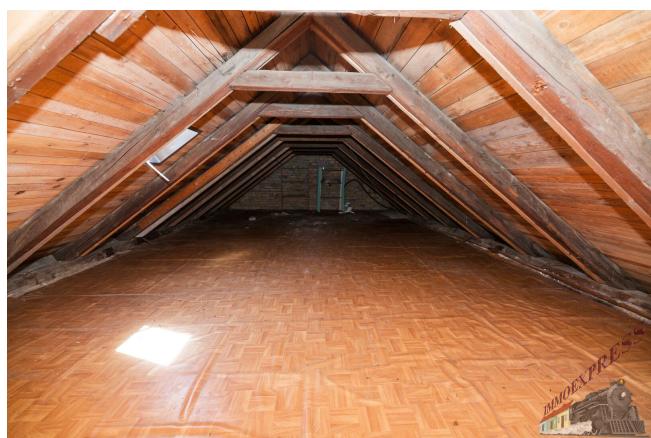




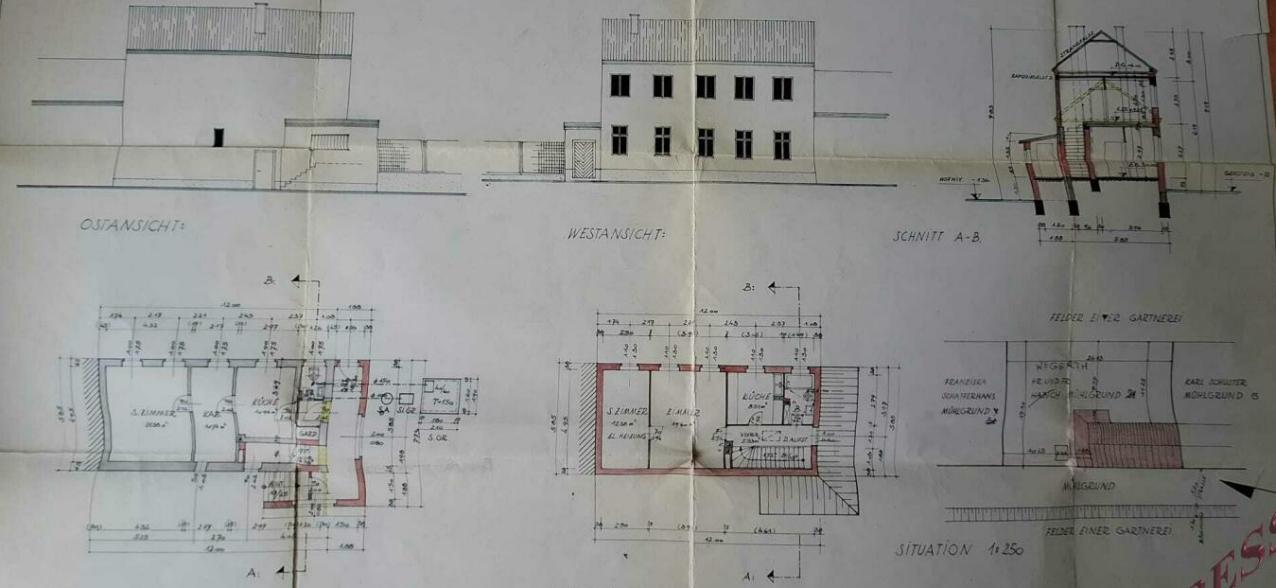








EINREICHSPLAN FÜR DIE AUFSTOCKUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN WIEN 22. STADLAU MÜHLGRUND  
NR. 11 HR. JOHANN UND FR. MAGDALENA HABICHO GEHÖRIG E.Z. 206 DER KATASTER GEMEINDE STADLAU M=1:100.



Erdgeschoss:

BAUBEHÖRDE:

OBERGESCHOSS:

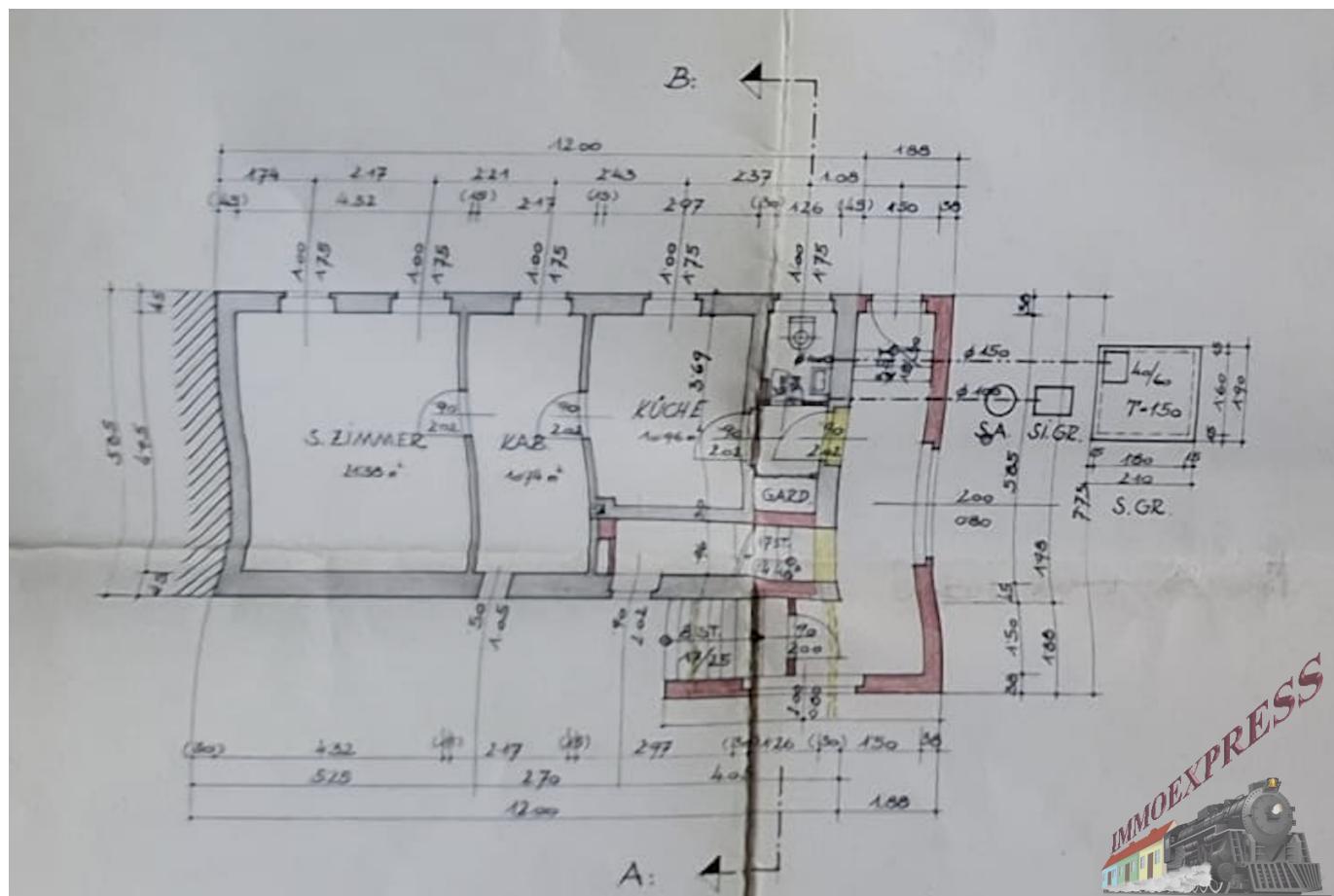
GRUNDEIGENTÜMER:  
Habich Johann  
Habich Magdalena

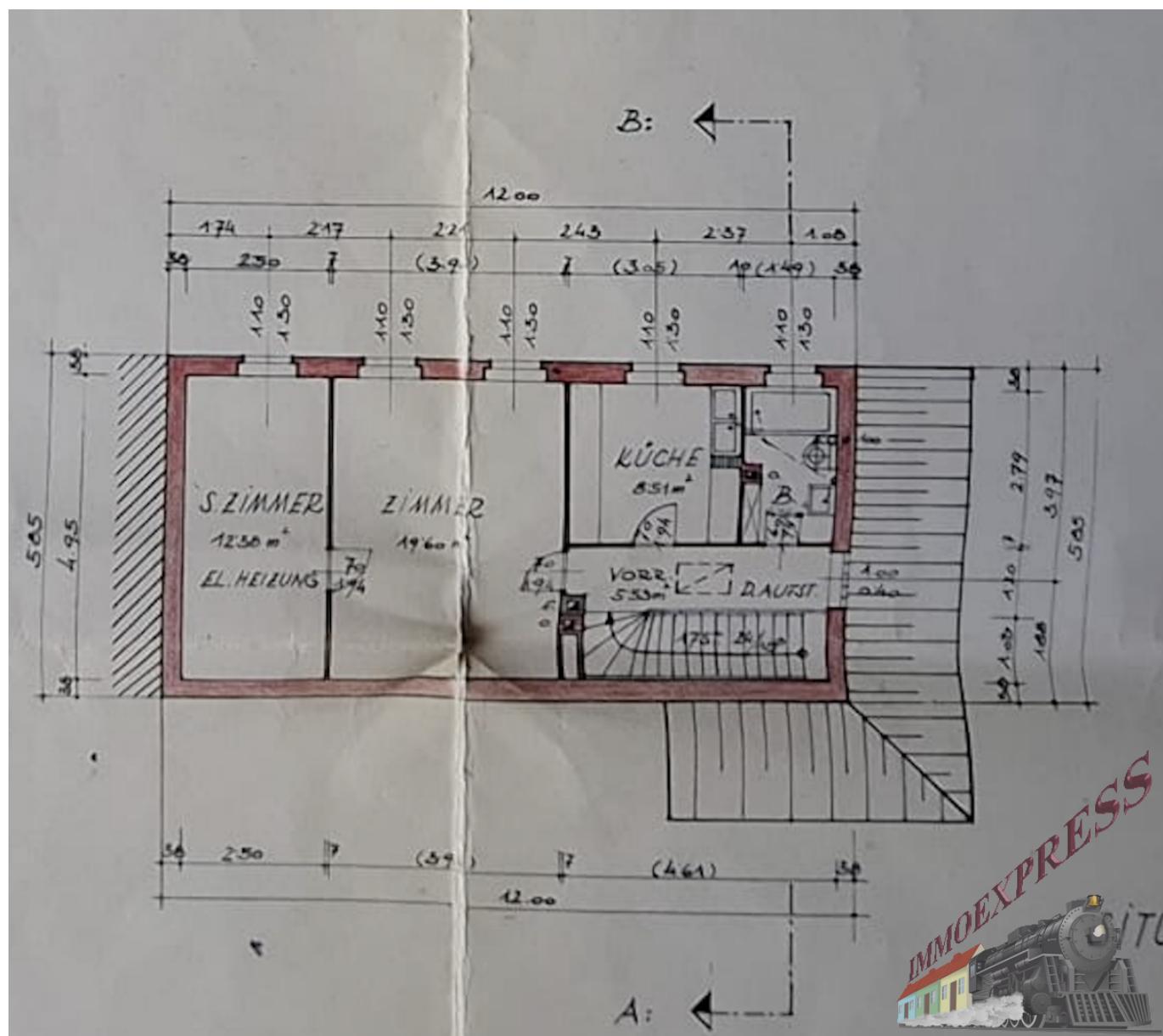
BAUWERBER:  
Habich Johann  
Habich Magdalena

BAUFÜHRER:  
BAUFÜHRER  
BAUFÜHRER  
BAUFÜHRER

SITUATION 1:250







# Objektbeschreibung

## **Idyllisches Grundstück mit Altbestand – ideal für Sanierung oder Neubau**

In ruhiger Wohnlage des 22. Bezirks, nahe der U2 Stadlau und dem Naherholungsgebiet Lobau, steht dieses rund **450 m<sup>2</sup> große Grundstück** mit Bestandshaus zum Verkauf. Ob Sanierung mit Charme oder kompletter Neubau nach eigenen Wünschen – hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres neuen Zuhause!

### **Bestandshaus:**

Aktuell befindet sich ein älteres Haus auf dem Grundstück. Dieses kann entweder **saniert** oder **abgerissen** werden – je nach Budget und persönlichen Vorstellungen. Der Altbestand ist nicht unter Denkmalschutz und der Abriss ist unkompliziert möglich.

### **Vorteile für Eigennutzer:**

- **Gestalten Sie Ihr Eigenheim von Grund auf** – ob klassisch, modern oder ökologisch.
- **Gartenfläche für die Familie, Kinder oder Haustiere**
- **Gute Nachbarschaft und gewachsenes Umfeld**
- **Ideale Erreichbarkeit durch U2, Bus und Straßenbahn**
- **Ruhige Seitenstraße – perfekt für Familien mit Kindern**

### **Infrastruktur & Lage:**

- **Öffis:** nur wenige Gehminuten zur U2 Stadlau
- **Bildung:** Kindergärten, Volks- und Mittelschulen in der Umgebung
- **Freizeit:** Naherholungsgebiete Lobau und Donauinsel
- **Einkaufsmöglichkeiten:** alles für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.