

## Haus mit Garten



**Objektnummer: 960/74393**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	294,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Keller:</b>	155,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 295,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,49
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Polster-Georgiadis**

Erste Campus  
Am Belvedere 1  
1100 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26226  
H +43 664 8183515





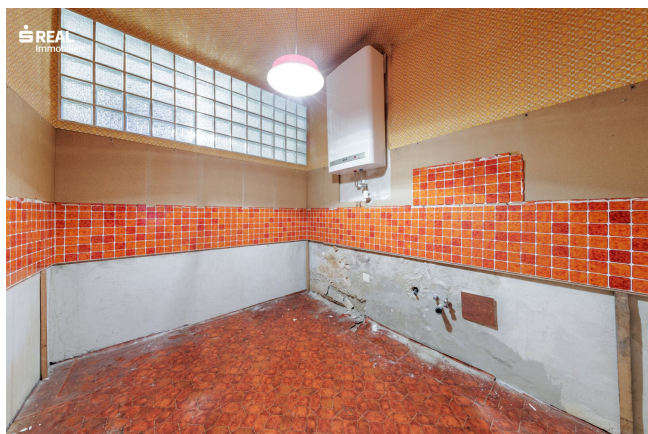






















**AUSWECHSLUNGSPLAN**

ZUR ERBAUUNG EINES WOHNHAUSES  
FÜR HERRN ANTON UND FRIEDRICH VICTORIA LUDVIK IN STADLAU

**QUERSCHNITT AB**

21. Baumjahr 1884

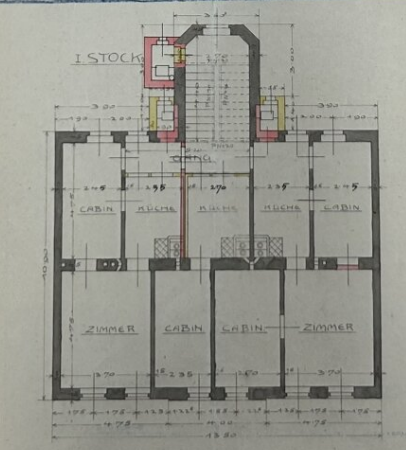
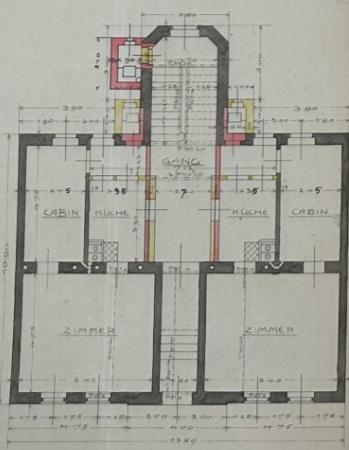


**DACHBODEN**

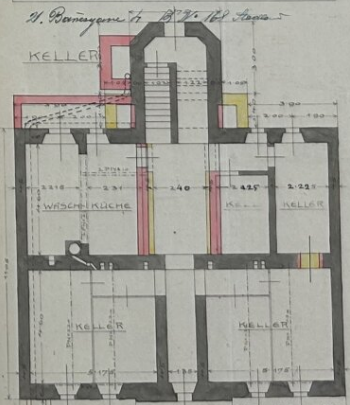
URSPRÜNGLICHES PROJEKT  
BLAU  
KAM HINZU



**PARTIERRE**



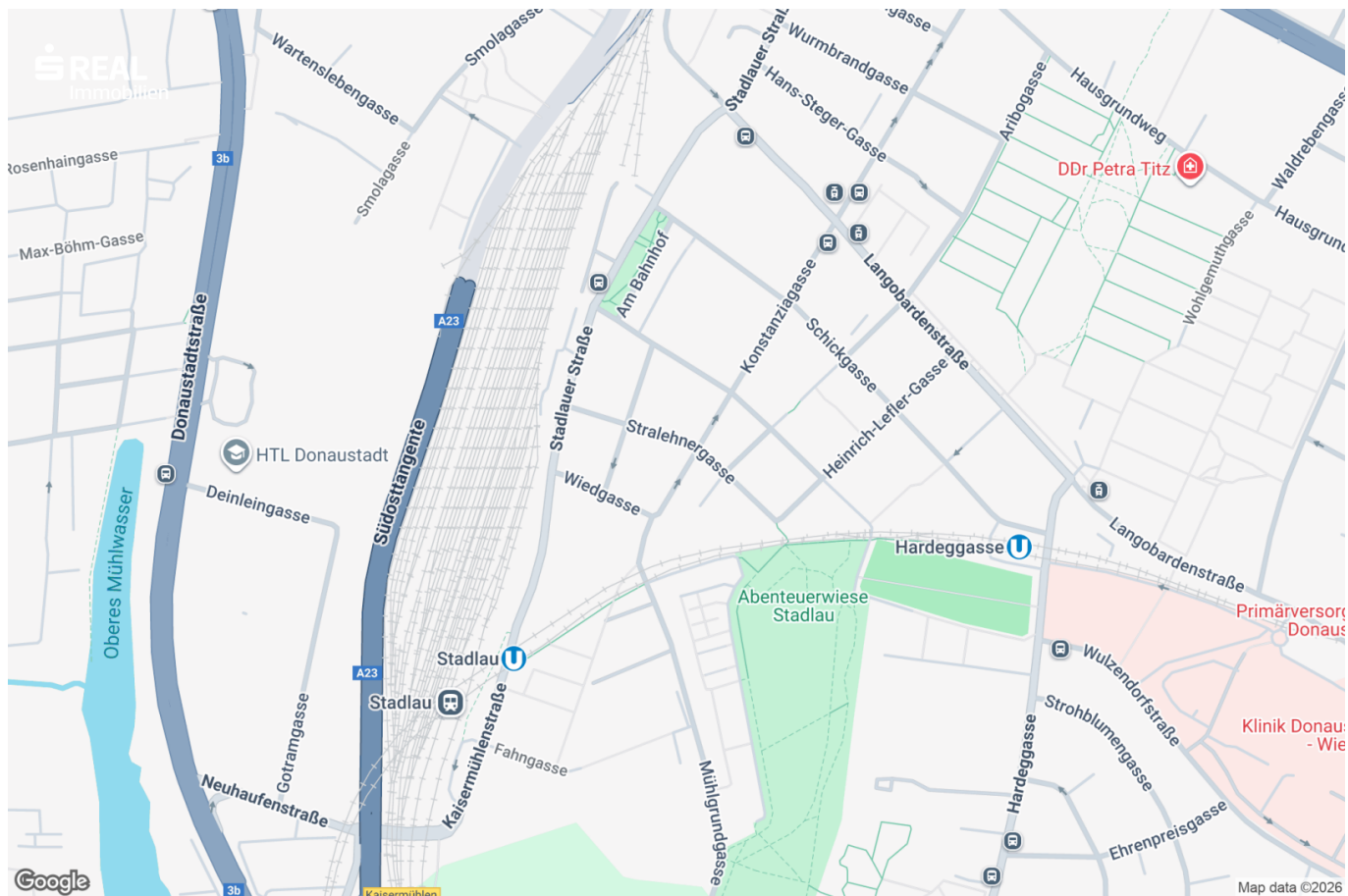
MASSSTAB 1:100



JOSEF STEINER  
BAUWEISER  
PRATTAUSCH, N. O.

1884







# Objektbeschreibung

## **WOHNEN mit sehr guter INFRASTRUKTUR**

Dieses ca. 1908 errichtete Gebäude besticht durch seine Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Ursprünglich handelte es sich hier um ein kleines Zinshaus mit 4 Wohneinheiten, das in späteren Jahren zu einem Haus mit Büro umgewandelt wurde.

Eine Grundsanierung ist erforderlich.

Daraus ergeben sich viele Möglichkeiten, dieses Haus neu zu gestalten:

Im Parterre wären Ordination, Büro etc. möglich, im Obergeschoss befindet sich derzeit eine geräumige Wohnung, die aber jederzeit wieder in 2 Wohneinheiten geteilt werden könnte.

Der Rohdachboden sowie der Keller runden dieses Angebot ab.

Der kleine, aber feine Garten hinter dem Gebäude lädt zum Verweilen ein.

Der Kaufpreis beträgt € 880.000,-

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**



Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap