

Oberhalb Höpflerbad in Atzgersdorf Traumgrund mit Althaus



100b

Objektnummer: 1070

Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien, Liesing
Baujahr:	1945
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	79,90 m ²
Nutzfläche:	100,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	20,12 m ²
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9
1230 Wien

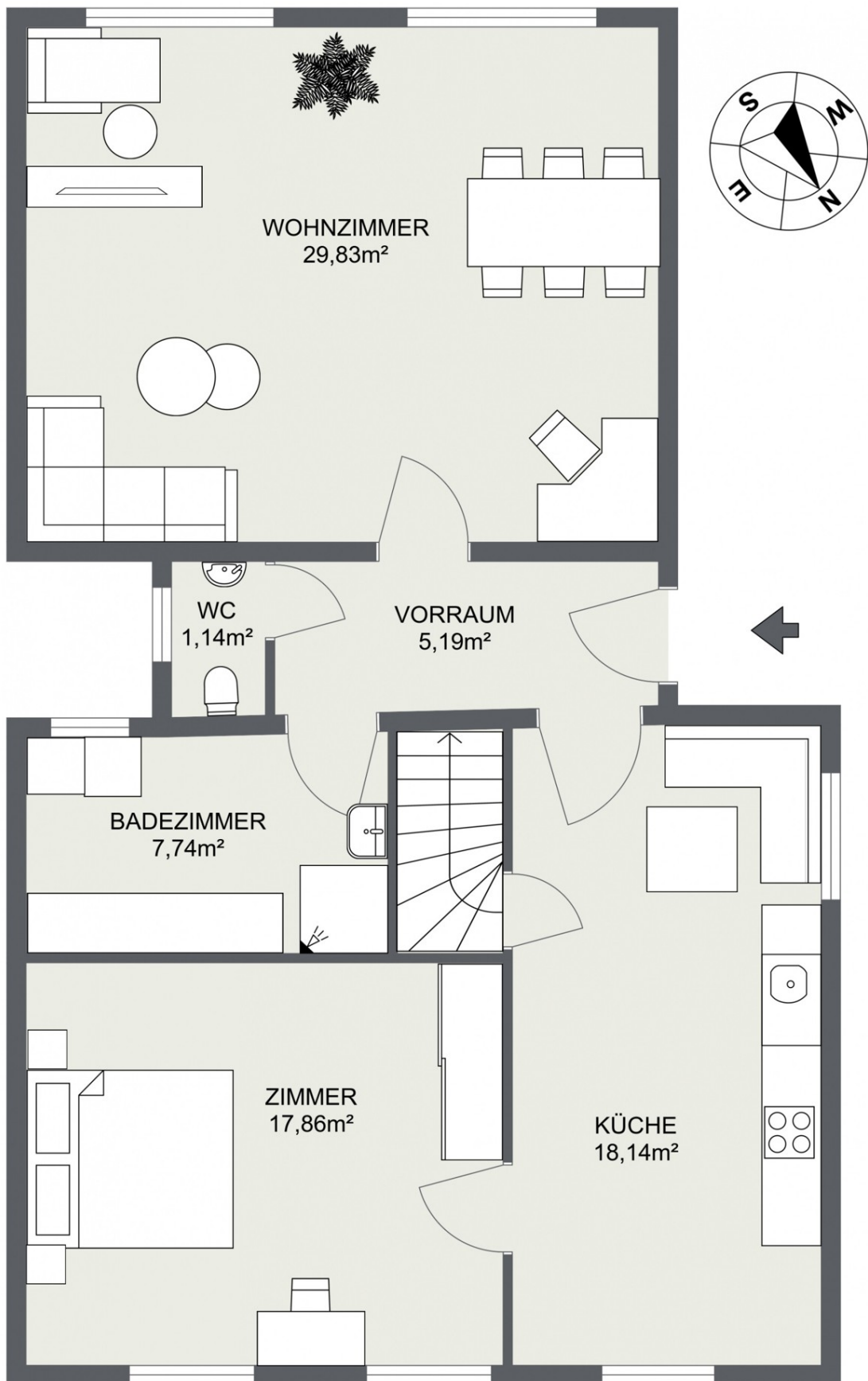
T +43 1 336 8080 30
H +43 664 396 38 30











Objektbeschreibung

Dieses Grundstück befindet sich in Atzgersdorf am Fuße des Maurer-Bergs, unmittelbar hinter bzw. oberhalb den weitläufigen Liegewiesen des Höpfler Bades. Diese Lage garantiert eine großzügige Freifläche vor dem Garten, frei von störenden Gebäuden gegenüber und mit einem herrlichen Ausblick - eine wahre Rarität in Wien. Das Haus wurde etwa 1945 errichtet, mit einem Wohnzimmertrakt, der circa 1964 hinzugefügt wurde. Im Laufe der Zeit wurde es kontinuierlich renoviert. Je nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen bieten sich verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten an: - Bei ausreichend Wohnraum können Sie das bestehende Haus modernisieren, um ein zeitgemäßes Ambiente zu schaffen. - Alternativ besteht die Option, ein Obergeschoss hinzuzufügen und ein geräumiges, modernes Einfamilienhaus zu errichten. - Für Bauträger bietet sich die Möglichkeit, das bestehende Haus abzureißen und eine vierstöckige Wohnanlage mit Balkonen und Gemeinschaftsgarten zu errichten. Ein ähnliches Haus in unmittelbarer Nähe könnte dabei als Referenz dienen. Die Umgebung ist ideal für die Gestaltung eines zukünftigen Zuhauses. Sie bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung und dennoch eine ruhige, grüne Umgebung. Der südlich ausgerichtete Garten bietet viel Platz z.B.: für ein eigenes Schwimmbad. Alternativ lädt das nahegelegene Höpflerbad zu einer erfrischenden Schwimmrunde ein. Die Raumaufteilung des Hauses (Wohnnutzfläche ca. 100,02m²) gliedert sich wie folgt: Erdgeschoss (ca. 79,9m²): - Wohnzimmer ca. 29,83m² - Zimmer ca. 17,86m² - Vorraum ca. 5,19m² - Badezimmer ca. 7,74m² - Separates WC ca. 1,14m² - Wohnküche ca. 18,14m² Keller (ca. 20,12m²): Teilunterkellert Großer Rohdachboden Wichtige Grundstücksdaten gemäß Flächenwidmungsplan: - Bauklasse W II eingeschränkt auf 10,5m Gebäudehöhe - Geschlossene Bauweise zum östlichen Nachbarhaus - Vorderer Bauwich 4m - Erlaubte maximale Länge des Hauses: 15m