

**Lage perfekt! Grundstück mit altem Haus wartet auf  
liebevolle Renovierung**



Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_41480**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 357,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

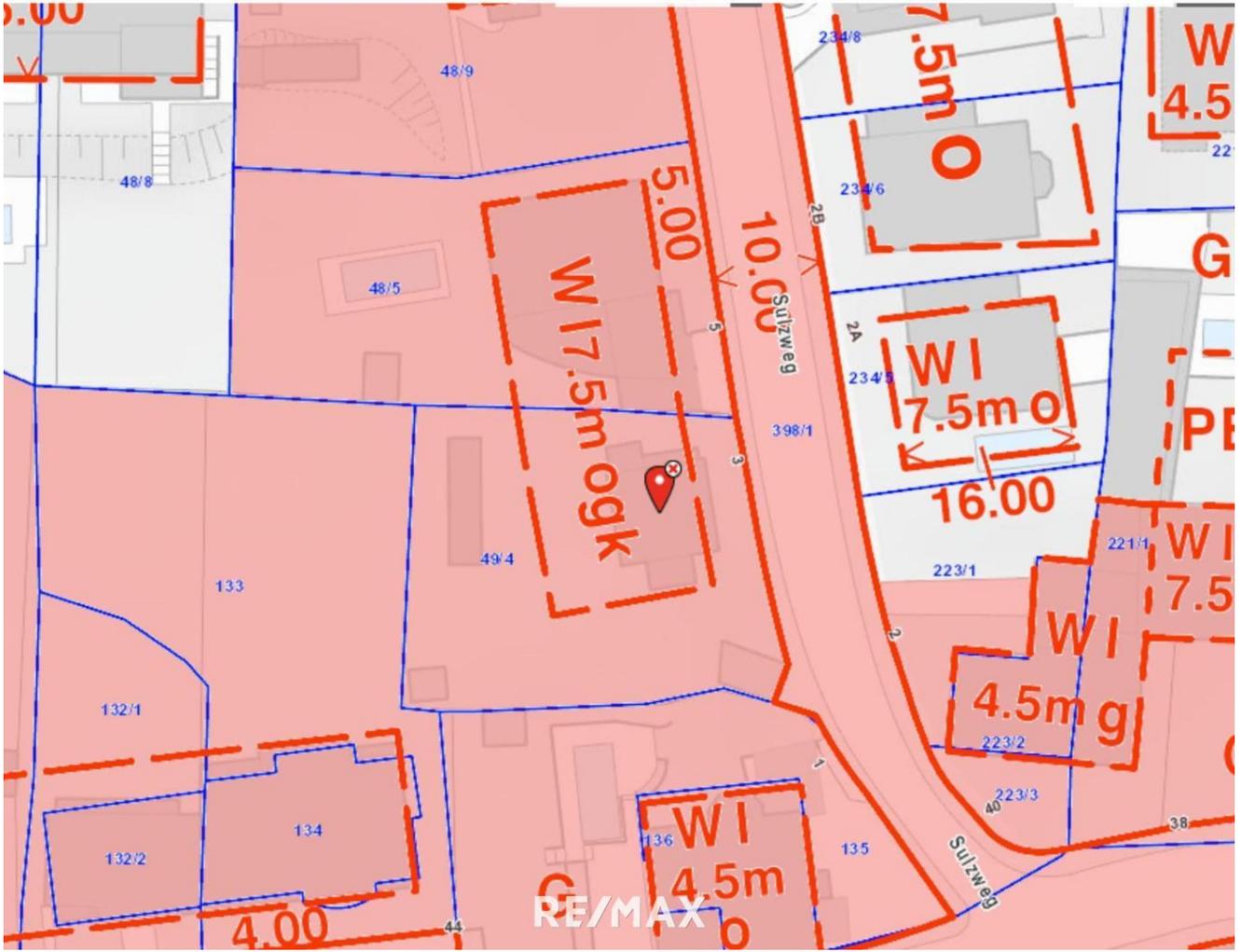


**Mag. Ursula Rapottnig**

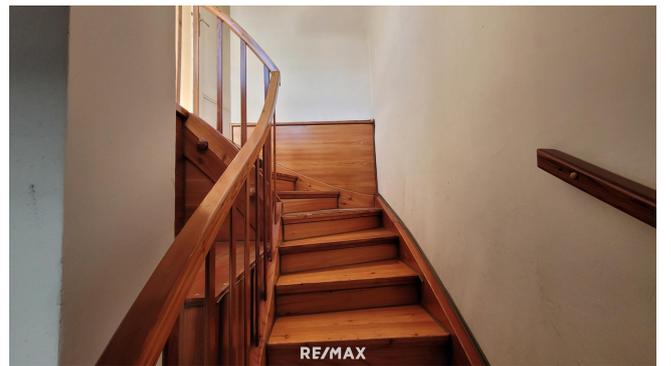
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000















## Objektbeschreibung

Hervorragende Lage!

Das ca. 930m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in wunderschöner und sehr beliebter Lage im 19. Bezirk, in Neustift.

Ein altes Haus (ca. 100 Jahre), das rein rechnerisch das Ende seiner Bestandsdauer bereits erreicht hat, befindet sich auf der Liegenschaft. Ein Abbruch ist jedoch nicht sinnvoll, da sonst auf Grund der Schutzzone nicht mehr gebaut werden darf. Es ist in renovierungsbedürftigem Zustand, aber wer den Charme eines alten Hauses erkennen kann, wird sich hier durchaus vorstellen können, was man daraus machen kann.

Ein Umbau mit Erweiterung ist möglich. Es liegen bereits Vorentwürfe von Fr. Architektin DI Veronika Vogelauer vor, die eine Gesamtnutzfläche von rd. 356m<sup>2</sup> darstellen. Bei Interesse kann ich Ihnen diese Vorentwürfe gerne zukommen lassen.

Das Haus ist an alle Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Der Energieausweis ist entsprechend des Zustandes: HWB 357 (G), fGEE: 4,61 (G)

LAGE:

Die Lage ist perfekt! In einer Seitengasse der Hameaustraße ist man öffentlich durch den Autobus 35 A (die Station ist 3 Minuten entfernt) hervorragend angebunden. Der Bus ist in 24 Minuten bei der U4 Station Spittelau. Sowohl Kindergarten als auch Volksschule sind zu Fuß leicht in kurzer Zeit erreichbar, in das nächste Gymnasium kommt man mit dem Bus 35A in 15 Minuten. Auch die American International School ist ganz in der Nähe.

Verschiedene Ärzte und Ärztezentren sorgen für Ihre Gesundheit. Wer sich sportlich betätigen oder einfach die Natur genießen will, freut sich über die Nähe zum Wiener Wald und den Weingärten. Eine Vielzahl an Heurigen oder Restaurants laden zum genussvollen Verweilen ein. Der tägliche Einkauf kann bequem im Supermarkt in der Krottenbachstraße erledigt werden.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch klicken auf „jetzt sofort erhalten“ bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich

nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein.  
Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

---

---