



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 160295

erstellt am : 02.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 848000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 210m²

Nutzfläche: 300m²

Grundfläche: 656m²

Ehemalige Villa/Mehrparteienhaus auf Grundstück mit Fernblick



Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in Hütteldorf (Nähe Otto Wagner Areal) mit südseitigem Fernblick auf den Lainzer Tiergarten samt der darauf errichteten (ehemaligen) Villa, die in ein Mehrparteienhaus umgebaut wurde. Dieses Generationenhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Das Highlight der Liegenschaft ist der unverbaubare Fernblick auf das Wiental und den gegenüberliegenden Wienerwald/Lainzer Tiergarten.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 210m² zzgl. 16m² Wintergarten, 36m² Teilkeller und 46m² Garage. Insgesamt steht eine Nutzfläche von etwa 300 m² zur Verfügung.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoß (70m²): Wohnzimmer mit Küche, 1 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Gäste-WC zzgl. Wintergarten (16m²)
- Obergeschoß (70m²): Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, WC extra
- Mansarde (70m²): Küche, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Bidet, WC extra.

Es ergeben sich mehrere Optionen der zukünftigen Nutzung bei diesem sehr vielseitigen Investment:

- Rückbau der ehemaligen Villa in den Original-Zustand, damit diese wieder in altem Glanz erstrahlt.
- Sanierung/Ausbau des Mehrparteienhauses für drei Wohnungen (Sanierungskonzept und rechtskräftiger Abbruchsbescheid liegen vor).
- Abbruch und Neubau. Die Eignung für die Errichtung eines Doppelhauses wäre gegeben. Es besteht sowohl südseitig als auch nordseitig eine separate Zufahrt über eine öffentliche Straße. Das Mehrparteienhaus ist jedenfalls aktuell (befristet) vermietet. Sie könnten somit während der Planungsphase Mieteinnahmen von etwa EUR 25.000 netto p.a. lukrieren.

Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaut, süd- und nordseitig ausgerichtet und bietet eine Gesamtfläche von etwa 650m².

Widmung des Grundstücks: Wohngebiet (W) der Bauklasse I (max. 7,5 Meter Gebäudehöhe), offene oder gekuppelte Bauweise, 25 % verbaubar.

Die Liegenschaft ist etwa 15 Meter breit und über 40 Meter lang und an das öffentliche Wasser- und Kanalsystem angeschlossen.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin für dieses langfristige Top-Investment oder bei weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 656m²

Wohnfläche: 210m²

Nutzfläche: 300m²

Zimmer: 8

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen

hwbwert: 196.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 4.09m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 848000€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net