



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 174466

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 230m<sup>2</sup>

Grundfläche: 612m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## **Traumhaftes Grundstück in 1130 Wien ? Ihr Eigenheim mit Garten und Fernblick!**



Idyllisches Grundstück mit Haus in Ruhelage und großen Garten in 1130 Wien, zu verkaufen!

Entdecken Sie Ihr persönliches Traumgrundstück im malerischen 13. Wiener Gemeindebezirk, in Fußnähe zum Lainzer Tiergarten!

Dieses großzügige Baugrundstück mit 612m<sup>2</sup> bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Eigenheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu verwirklichen.

Die sanierungsbedürftige Immobilie wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden und bietet

viel Potential zur Verwirklichung Ihres Traumhauses. Durch Umbau/Ausbau gemäß unverbindlicher Studien, kann eine Wohnfläche bis ca. 230 m<sup>2</sup> zuzüglich Untergeschoß mit ca 90 m<sup>2</sup> erzielt werden und ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden. Es gibt bereits 2 verschiedene Entwürfe von renommierten Wiener Architekten sowie Einreichpläne.

Derzeit verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen plus dem Kellergeschoß mit Ausgang zur Gartenanlage. Der Dachboden ist voll ausbaufähig und bietet die Möglichkeit weiteren Wohnraum zu schaffen. Das Haus wurde ursprünglich 1932 in Ziegelmassivbauweise errichtet und in den 80ern renoviert sowie umgebaut. Die Eingangstüre und die Türe zum Garten wurden erst vor ein paar Jahren erneuert und es handelt sich dabei um sehr hochwertige Sicherheitstüren. Für kalte Tage steht im Haus eine Gastherme zur Beheizung der Räumlichkeiten zur Verfügung.

Das Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch einen atemberaubenden Fernblick und Sie die Natur um sich herum genießen können. Noch dazu in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens!

#### Wichtigste Fakten:

Grundstücksfläche: 612 m<sup>2</sup>  
derzeit bebaute Fläche: 42 m<sup>2</sup>  
erzielbare Wohnfläche: bis zirka 230 m<sup>2</sup> auf 3 Etagen plus Freifläche (Terrasse, Balkon) und Untergeschoß mit zirka 90 m<sup>2</sup> ausbaubar  
bebaubare Grundfläche laut Plänen ca. 90 m<sup>2</sup>  
Flächenwidmung: Wohngebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, BB2  
Großer Garten, mit südseitiger Ausrichtung und von zwei Strassenseiten zu begehen/befahren  
Grünblick und Fernblick  
Ruhezone  
Heizung: eine Gasheizung ist derzeit vorhanden

#### Lage:

Der 13. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens - die ruhige Lage in der Nähe des Lainzer Tiergartens eignet sich als idealer Familienwohnsitz und Rückzugsort. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem gelangt man mittels Bus in kurzer Zeit zur Station U4 Hietzing oder zur den S-Bahnlinien nach Speising oder Atzgersdorf. Schulen, Kindergärten, Restaurants aber auch die Nahversorgung ist in Gehdistanz gewährleistet. Die ärztliche Versorgung durch Apotheken, Ärztezentren/Ordinationen sowie dem Krankenhaus Hietzing und dem Orthopädischen Spital Speising ist ebenso in unmittelbarer Nähe gegeben.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Bus-Linien: 56A, 56B  
Straßenbahnlinien: 62 Krankenhaus Hietzing

S-Bahn: S80 Speising; S2, S3, S4 Atzgersdorf

Ihr neues Zuhause zur Selbstverwirklichung wartet auf Sie, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns gleich für eine Besichtigung!

Wir freuen uns Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich vorstellen zu können und sind bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch gerne erreichbar.

Bitte kontaktieren Sie dazu, Frau Petra Gepp unter [gepp@turner-realitaeten.at](mailto:gepp@turner-realitaeten.at) oder telefonisch unter +43 660 201 89 47.

Unser Büro erreichen Sie uns unter [office@turner-realitaeten.at](mailto:office@turner-realitaeten.at).

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Nebengebühren sind vom Käufer zu tragen.

????????????????

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus  
&lt;1.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten  
&lt;1.500m Universität &lt;2.500m Höhere Schule  
&lt;6.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Geldautomat &lt;1.500m Bank  
&lt;1.500m Post &lt;2.000m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;2.000m U-Bahn &lt;3.500m Bahnhof &lt;2.500m Autobahnanschluss  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 612m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 230m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 228.97m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 749000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at)