



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 200904

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1598000€

Straße: Friedensstraße

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Claudia Sailer

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 83m²

Grundfläche: 1202m²

Charmantes 1.202 m² Grundstück mit kleinem Haus und viel Potenzial (ca. 750- 800 m² Wohnfläche möglich!)



TOPLAGE IN MAUER

Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus - bis rund 750- 800 m² Wohnfläche möglich!! Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage - befindet sich dieses außergewöhnlich großes 1.202 m²

Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus 1928.

Neben einer Wohnfläche von ca. 83 m² bietet das Anwesen einen herrlichen Garten mit Bio-Schwimmteich, großzügigen Grünflächen und voller Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben:

Aufgrund der aktuellen Flächenwidmung (Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe) besteht ein Potential von rund 750- 800 m² realisierbarer Wohnnutzfläche.

Bestandshaus ? Raumaufteilung

Erdgeschoss

Erkerzimmer

Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse & & Garten

Vorraum

WC

Obergeschoss (Dachgeschoss)

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken & & WC

Kellergeschoss

Heizraum

1 Kellerraum

Highlights & & Vorteile

Großes Grundstück 1.202 m²

Ca. 750- 800 m² Wohnnutzfläche im Neubau möglich

BK I (6,5m), ogk Bauweise

Bestandshaus in gepflegtem Zustand

Traumhafter Garten mit Bio-Schwimmteich

Absolute Ruhelage, dennoch sehr gute Infrastruktur

Garage mit Stauraum

Perfekt für Eigennutzer oder Bauträger

Ob als romantisches Zuhause im Grünen oder als attraktives Entwicklungsprojekt ? diese Liegenschaft bietet außergewöhnliches Potenzial.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m Apotheke <1.000m Klinik <1.750m Krankenhaus <1.000m Kinder
< Schulen Schule <750m Kindergarten <250m Universität <3.750m Höhere
Schule <5.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige Geldautomat <750m Bank
<1.000m Post <1.000m Polizei <2.250m Verkehr Bus <250m U-Bahn
<3.000m Straßenbahn <750m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<3.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1202m²

Wohnfläche: 83m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 4

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 1598000€

Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Sailer

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: sailer@ticon.cc