



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197479

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Susanne Kusbach

Tel: + 43 676 790 81 82

kusbach@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 142m²

Nutzfläche: 215m²

Grundfläche: 591m²

**> > Südseitiger Garten in Ruhelage u. toller
Anbindung | MB IMMOBILIEN <**



Großzügiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit fabelhaftem Entwicklungspotential!

Perfekte Basis für Umbau oder Neubau! Liegenschaft mit sanierungsbedürftigen, unterkellerten Bestandsobjekt Baujahr 1970 das vielfältige Möglichkeiten für Umbau, Erweiterung oder Neubau

eröffnet.

Erdgeschoss - Eingangsbereich, großer Vorraum, 3 Zimmer zentral begehbar, Küche, Bad, WC

Dachgeschoss - Vorraum, 2 Zimmer und Kammer zentral begehbar, Abstellraum und kleinem Bad mit WC in der Mansarde

Kellergeschoss - Vorraum, 4 Räume: einer mit Dusche und WC, einer mit Küche und Esstischecke, und großer Garage

Gemeindeabgaben im Quartal: ? 323,78,-

Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet BK I (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5m) offen oder gekuppelte Bauweise.

? Lage, die Natur & Alltag verbindet:

In Grün-Ruhelage, in kaum befahrener Gasse

Unverbaubares Vis-à-Vis mit Grünblick.

Gepflegter, sonniger südseitiger ca. 500m² Garten mit geringem Baumbestand.

? Top?Anbindung & Infrastruktur "ums Eck":

Autobahnauffahrt: - Knoten Inzersdorf - Vorarlberger Allee - Laxenburger Straße - auf die A2, A23, S1, B17 in wenigen Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten: - BILLA PLUS, PENNY, Bauhaus, Apotheke, Gymnasium, Kindergärten.

- Die SCS Vösendorf ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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 <1.000m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <3.000m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <3.000m Höhere
Schule <4.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<2.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss
<1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 591m²

Wohnfläche: 142m²

Nutzfläche: 215m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 5.5

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Kontaktinformationen

Vorname: Susanne

Nachname: Kusbach

Tel.: + 43 676 790 81 82

E-Mail: kusbach@mb-immobilien.at