

Inserat ID: 158202

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Klaus Klaus

Tel: +43 664 21 60 824

walchhofer@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 173.01m²

Nutzfläche: 236.72m²

Grundfläche: 632m²

**Wer weckt dieses Dornröschen auf? Lage top,
Möglichkeiten top!**



In ruhiger exklusiver Wohnlage wartet dieses renovierungsbedürftige Familiendomizil auf seine neuen Eigentümer, die es wieder auf Hochglanz bringen wollen und dafür die herrliche Ruhe, verbunden mit top Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz genießen mögen.

Das Haus im jetzigen Zustand entstand durch einen Zubau zum - sowie Ausbau des ursprünglichen kleinen, in den 60er Jahren errichteten Einfamilienhauses. Es wurde sowohl auf der Kellerebene als

auch Wohnebene zugebaut, mit einem Dachgeschoss ergänzt und so die Nutzfläche auf etwas mehr als 200 m² erweitert.

Die Wohnebene und das Dachgeschoß umfassen 123 m² Wohnfläche sowie eine Terrasse mit 45 m² plus eine Dachterrasse mit ca. 40 m². Hier finden Sie das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse. Weiters ein Esszimmer, Küche, WC und Vorraum. Im Wohnsalon führt eine geschwungene Holzstiege in das Dachgeschoss - hier finden Sie ein Arbeitszimmer sowie ein Bad und den Ausgang auf die große Dachterrasse mit herrlichem Fernblick.

Aufgrund der leichten Hanglage befinden sich im vorderen Teil des Gartengeschosses weitere ca. 77 m² Wohnfläche (4 Zimmer mit Ausgang in den Garten, Vorzimmer, zwei Bäder und Schrankraum). Im hinteren Teil dieses Geschosses ist der ca. 40 m² große Kellerbereich, der teilweise unter der Erde liegt. Dieser untere Bereich bietet sich für eine Einlegerwohnung für Aupair etc. an oder Sie gestalten ihn sich als Hobbyraum uvm.

Obwohl ca. vor 10 Jahren Sanierungen der Garten-Terrasse sowie der Fassade ebendort durchgeführt wurden, bedarf es innerhalb des in die Jahre gekommenen Hauses noch einiger Renovierungsarbeiten, um das Haus wieder für Ihre Nutzung vorzubereiten. Die Schaffung zweier Wohneinheiten mit separaten Eingängen ist bei diesem Haus ebenfalls leicht planbar. Sie planen lieber von Grund auf Neu? Auch das ist hier denkbar, die Lage des Grundstückes ist aufgrund seiner Süd-Ost-Ausrichtung und der Ruhe top.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas Etagenheizung sowie durch einen Kachelofen im Essbereich, einem zweiten Kachelofen im Untergeschoss und einem romantischen Kamin im Wohnbereich.

Eine Grundsanierung werden Sie jedoch allenfalls einplanen müssen. Hierzu liegen bereits Einschätzungen vor die ich bei bestehendem Interesse gerne zur Verfügung stelle.

Erdgeschoss - Eingangsebene

Eingangsbereich

Vorraum

Gäste WC

separate Küche mit Ausgang auf die Terrasse

offener Essbereich mit Kachelofen

offener Wohnbereich mit romantischem Kamin und ebenfalls Ausgang auf die Sonnenterrasse

Treppenaufgang zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

Dachzimmer mit angeschlossenem...

... Bad mit WC

kleine Galeriefläche

große Northwest Terrasse

Treppenabgang in die Wohnräume

Untergeschoss - Gartenebene

Weinkeller unter der Treppe
Vorraum 1
Bad1 mit Wanne & WC
Wirtschaftsraum mit Dusche
Hobbyraum mit Kachelofen
Schrankraum
zentraler Vorraum zu den 4 Zimmern
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 4
Familienbad mit Wanne & WC
direkter Ausgang zum Garten
Porticus (kleine überdachte Terrassenfläche) gartenseitig

Die Heizung wird durch zwei Schaltkreise und somit zwei Thermen bedient, jeweils eine für das Haupt- und Obergeschoss und eine für das untere Geschoss in Gartenebene.

Für schnelles Internet wurde vor kurzem bereits ein Lichtwellenkabelanschluss (Glasfaseranschluss) verlegt. So steht auch einer effizienten Homeoffice Tätigkeit nichts mehr im Wege.

Rund um das Haus genießen Sie einen wunderschönen großen Garten mit kleinen Terrassenflächen, Wiese, Altbaumbestand und Rosen- und Staudenbeeten. Vom Garten gelangen Sie in die Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss, sowie zum Hobbyraum und zu den Lagerräumen. Die Erschaffung von zwei KFZ-Stellplätzen am eigenen Grundstück ist leicht adaptierbar. Derzeit parken Sie Ihr KFZ mit dem Parkpickerl für den 14. Bezirk entlang der Straße vor der Haustür.

Monatliche Kosten

Die hier angegebenen Kosten gelten als Richtwert und sind lt. jetzigem Eigentümer derzeit so zu entrichten. Die Kosten sind teilweise jährlich oder zum Quartal zu entrichten (je nach Anbieter). Zur Vereinfachung hier in monatliche Positionen aufgesplittet.

Grundabgaben / Müllabfuhr 48,58 ?
Rauchfangkehrer 7,48 ?
Versicherung 141,42 ?
Wasser 36,53 ?

Gesamt ? 234,01/ Mon.

Die Verbrauchskosten wie Gas und Strom gestalten sich individuell und sind hier nicht berücksichtigt.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer

Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

<2.000m Apotheke <1.500m Klinik <4.000m Krankenhaus

<3.000m Kinder & Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<1.500m Universität <1.000m Höhere Schule

<6.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum

<1.500m Sonstige Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post

<2.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<2.500m Straßenbahn <2.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 632m²

Wohnfläche: 173.01m²

Nutzfläche: 236.72m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 7

Bäder: 4

Preisinformationen

Nebenkosten: 213€

Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Klaus

Tel.: +43 664 21 60 824

E-Mail: walchhofer@kokron-immobilien.at