

Inserat ID: 168149

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1290000€

Straße: Murlingengasse

1120 Wien, Meidling

Wien Österreich

Wohnfläche: 370m²

Nutzfläche: 635m²

Grundfläche: 331m²

Kontaktinformationen:

Christine Artaz und Christine Artaz u

Tel:

office@hegerreal.at

SELBER WOHNEN / VERMIETEN / GEWERBLICH NUTZEN ? RUHIGE LAGE



In einem ruhigen gepflegten Teil von Meidling befindet sich dieses Gründerzeithaus (erbaut um 1900 - Wiederaufbau 1951) mit dem typischen charmanten Innenhof. Aktuell sind die ca. 370m² Wohnfläche auf sieben Wohneinheiten aufgeteilt und durch das zentrale Stiegenhaus mit Treppenlift sind alle gut erreichbar.

Neben dem Hauptgebäude mit 2 Etagen plus Dachboden straßenseitig befindet sich ein weiteres

Gebäude mit 3 Etagen und Flachdach hofseitig.

Eine Garage, ein großer Dachboden und Kellerräume runden das perfekte Angebot ab.

Die laufenden Sanierungen der letzten Jahre (siehe unten im Text) sind die Basis das diese Immobilie in einem hervorragenden Zustand übergeben wird.

ERDGESCHOSS (ca. 129,35m² Wfl.): Hier befinden sich zwei Wohneinheiten, wovon eine zur ruhigen Murlingengasse und zum Innenhof ausgerichtet ist und eine ausschließlich hofseitig platziert, ist.

TOP 1 mit ca. 75,75m² besteht aus Vorraum, WC, Küche, Bad, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer - bestandsfrei

TOP 2 mit ca. 53,60m² besteht aus Vorraum, Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Raum mit Fenster ins Stiegenhaus und Bad mit WC - bestandsfrei

Garage mit ca. 19,10m² - vermietet

1.STOCK (ca. 164,50m² Wfl.): Hier befinden sich vier Wohneinheiten wovon drei zur ruhigen Murlingegasse ausgerichtet sind und eine hofseitig.

TOP 3 mit ca. 40m² besteht aus Küche mit Dusche (WC am Gang), Durchgezimmer und Wohn-/Schlafzimmer - vermietet => gerichtliche Kündigung

TOP 4 mit ca. 25,90m² besteht aus Küche Dusche WC (Häcksler Anlage) in einem Raum und einem Wohn-/Schlafzimmer - vermietet => gerichtliche Kündigung

TOP 5 mit ca. 20,85m² besteht aus zwei Zimmern - bestandsfrei ab 01.11.2025

TOP 6 mit ca. 75,75m² besteht aus Vorraum, WC, Küche, Bad, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer wovon aktuell eines abgeteilt mit Schrankraum ist und Balkon - bestandsfrei ab 01.01.2026

2.STOCK (ca. 185,20m²): Hier befindet sich eine vor 10 Jahren generalsanierte Wohnung und ein leerer Dachboden.

TOP 7 mit ca. 75,75m² besteht aus Vorraum, WC, Küche, Bad, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und Balkon - bestandsfrei

DACHBODEN mit ca. 109,45m² welcher nach Rücksprache mit Experten ausgebaut werden kann.

KELLER (ca. 86m²): Dieser teilt sich auf beide Gebäude auf.

Fünf Kellerabteile befinden sich im hofseitig gebauten Gebäude mit Zugang über den Hof, wo sich auch die Waschküche befindet.

Zwei Kellerabteile befinden sich im straßenseitigen Gebäude mit Zugang über das zentrale Stiegenhaus.

ABSTELLRAUM (ca. 12m²): Die ehemalige Garage im Innenhof ist gut geeignet für diverse Gartenfahrnisse oder Fahrräder.

SANIERUNGEN

2005: Neuherstellung des Flachdaches des Hofseitigen Gebäudes, Instandsetzung der Hoffassaden, Malerarbeiten Einfahrt-Einfahrtstor zum Hof

2014 bis 2016: Straßenfassade generalsaniert, Dach komplett erneuert inkl. Verblechung und Lattung, Kaminkopfgruppen komplett erneuert, Malen des gesamten Stiegenhauses und der Gänge, Einbau elektrisches Garagentor, Generalsanierung inkl. Fenster der TOP 7, Neuinstallation der Elektro Steigleitungen, der Stiegenhauslichter, der Sprechanlagen und des Erdungskabel

Umgebung: Meidlinger Bahnhof ca. 8 Gehminuten, U6 Niederhofstraße, Straßenbahn 62, Buslinie 59A, und Badner Bahn,

Perfekte Infrastruktur alles zu Fuß erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Schulen, Kindergärten, Meidlinger Hauptstraße

KAUFPREIS: ? 1.290,000,--

Sie wollen ein ausführliches Expose mit Objektadresse?
Senden Sie uns ein Mail MIT IHREM NAMEN UND IHRER ADRESSE!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Für die Richtigkeit der Daten wird von uns keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Auftraggeber mitgeteilt.

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.

Eckdaten

Grundfläche: 331m²

Wohnfläche: 370m²

Nutzfläche: 635m²

Zimmer: 16

Bäder: 7

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 246m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 3.4m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 12900000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christine Artaz und

Nachname: Christine Artaz und

E-Mail: office@hegerreal.at