

Klassisches Einfamilienhaus mit Pool in Essling - großes Gestaltungspotential für Wohnraum



Hausansicht

Objektnummer: 6451/123

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	363,00 m ²
Keller:	27,83 m ²
Heizwärmebedarf:	G 525,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,26
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH













WVV Immobilien GmbH

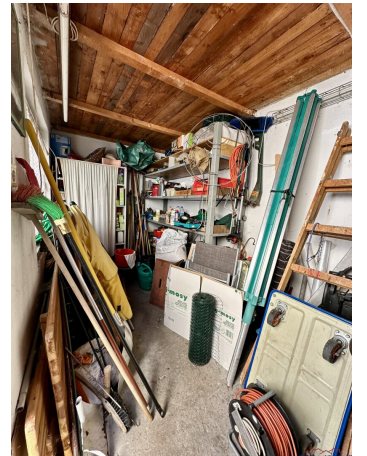






WVV Immobilien GmbH

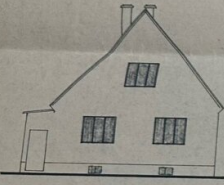




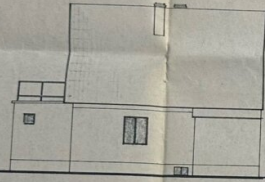


PLAN DES BESTEHENDEN SIEDLUNGSHAUSES MIT BEABSICHTIGTEM DACHAUSBAU, GRST. NR.: 405/51/101,
 E.Z. 2401 ESSLING, SILBERBERG G. 18, WIEN XXII, FÜR FRAU WILHELMINE STADLER. M: 1:100:

STRASSEN-



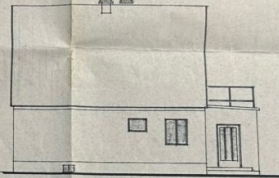
NORD-



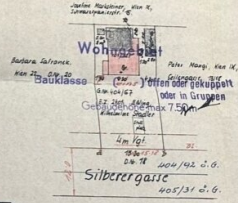
OST-



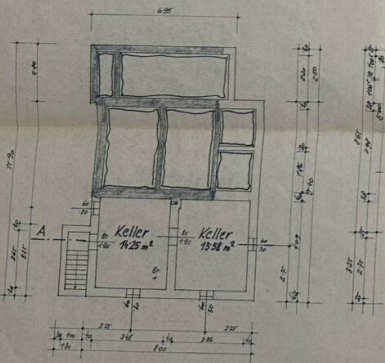
WESTANSICHT:



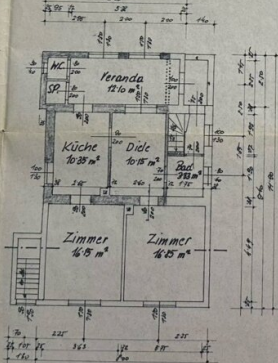
Fluchtlinienplan
 LAGEPLAN: 1:500:



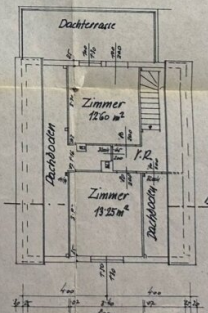
KELLER-



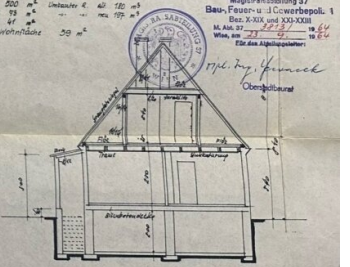
ERD-



DACHGESCHOSS:



SCHNITT AB



GRUNDEIGENTÜMER-BAUHER: [Redacted]
 BAUFÜHRER:
 Architekt
 HANS WIMMER
 Bauplanbüro u. Baubüroverwalter
 Bismarckstr. 10, 1040 Wien
 Wien 22, Pöchlinger Strasse 24, Tel. 22 19 15 4

Objektbeschreibung

Ein charmantes Einfamilienhaus mit Gestaltungspotential liegt im Stadtteil Essling nahe der Seestadt und bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für eine Familie oder Pärchen mit Bedarf nach Entfaltung und Raum.

Das gepflegte Haus mit rund 100 m² Wohnfläche, rund 20 m² Nebengebäude, rund 30 m² Keller, Terrasse, Parkplatz und Swimmingpool liegt auf einem westseitig ausgerichteten Grundstück mit rund 486 m² und bietet eine attraktive Lage und hervorragende Infrastruktur nahe der Seestadt.

Das Haus wurde in seinem Grundriss von 1950 bis 1965 in Massivbauweise errichtet und durch den Dachausbau erweitert. Das teilunterkellerte Haus im Retrostyle bietet auf zwei Wohnebenen Raum für kreative Gestaltung und ein hohes Maß an Wohnkomfort; mit guter Planung und Ausführung kann hier ein Wohnraum entstehen. Die voll ausgestattete Werkstätte im Keller bietet für Hobbybastler den dazupassenden Raum.

Das Einfamilienhaus wurde im hinteren Teil des Grundstücks erbaut was die Möglichkeit bietet den gesamten Garten parkähnlich uneinsichtig zu gestalten und zu genießen.

Beheizt wird das Haus über die JUNKERS-Gaszentralheizung.

Mit ein paar Modernisierungsmaßnahmen können Sie das volle Potential dieser Immobilie ausschöpfen.

Im Falle eines Neubaus gelten folgende Bebauungsbestimmungen: - Bauklasse W I ogk, Gebäudehöhe bis 7,5 m - offene oder gekuppelte Bauweise; bei Neubau maximal 1/3 der Bauplatzfläche zulässig!

Erdgeschoß: Wohnfläche rund 69,43 m², Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Toilette, Abstellraum und Stiegenaufgang

Obergeschoß: Wohnfläche rund 25,85 m², Vorraum, 2 Schlafzimmer (1 Zimmer mit Einbauschränk), Dachboden und Terrasse

Nebengebäude: Nutzfläche rund 20 m², Lagerraum für Fahrräder und Gartenwerkzeug

Keller: Nutzfläche rund 27,83 m², Heizraum und Werkstatt

Garten: rund 363 m²

Grundstücksfläche: rund 486 m²

Hard Facts:

- Grundstück rund 486 m² sowie Garten rund 363 m²
- großzügiger Garten mit Nebengebäude für Fahrräder und Gartengeräte
- Keller mit Werkstatt
- Terrasse
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer und Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Duschbad im Erdgeschoß mit separater Toilette und Fenster
- Kfz-Parkplatz am Grundstück
- Dachboden (weiterer Stauraum)
- Grillplatz
- Swimmingpool
- Fliegengitter und Rollläden
- Kunststoffisoliertglasfenster
- Ruhelage
- Bauklasse: W I, 7,5 m, ogk
- familienfreundliche Umgebung im Grünen mit allen Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur

Für eine thermische Sanierung der Gebäudehülle sowie Errichtung und die Umstellung oder Nachrüstung von hocheffizienten alternativen Heizungsanlagen bietet die Stadt Wien die besten Konditionen und bis zu 75 % Fördermitteln (<https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen>).

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3),

bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap