

**Nähe Lainzer Tiergarten / Entzückendes Einfamilienhaus /  
wunderschönes Grundstück**



Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_40876**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1935
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

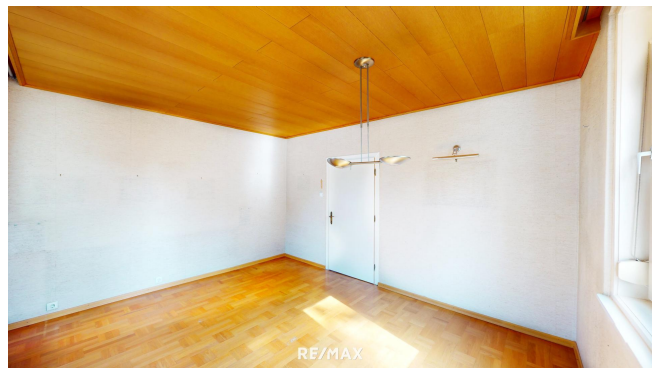


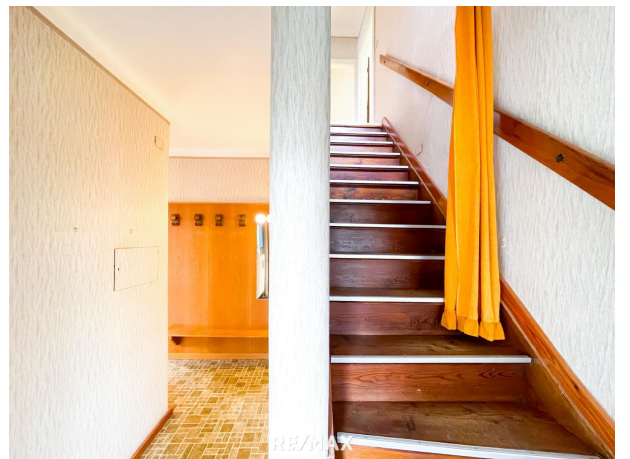
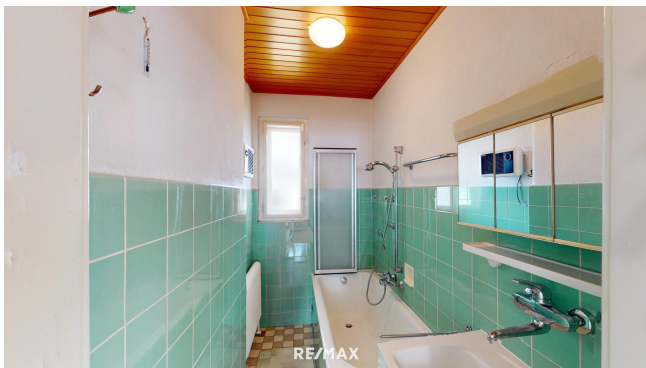
**Alexandra Fellner**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 699 11 97 63 36

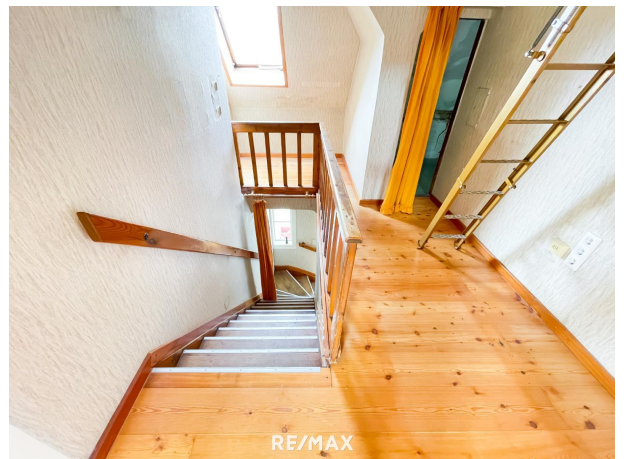
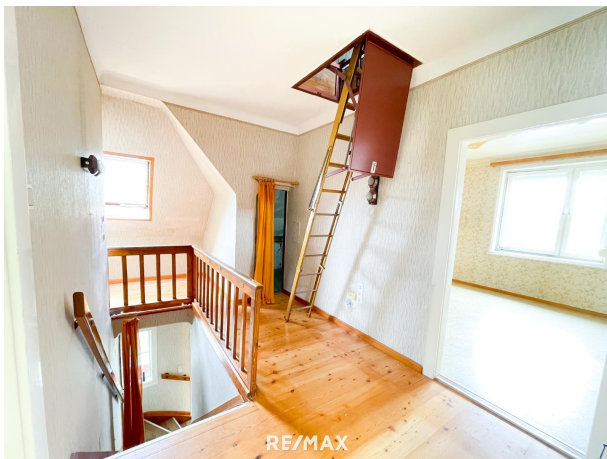








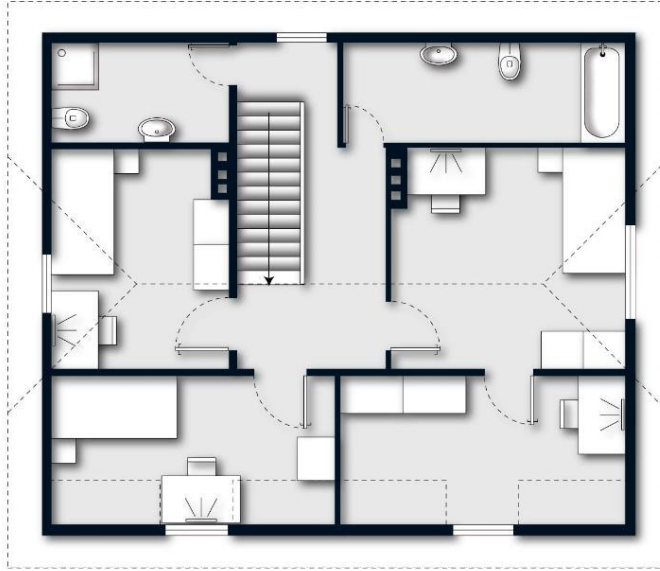








RE/MAX



15 2.40 8 3.70 8 1.60 15



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein entzückendes, seit einiger Zeit leerstehendes Haus mit sehr vielen Möglichkeiten, das immer wieder durch diverse Sanierungen sehr gut erhalten ist und seit 2015 auch mittels eines Wärmepumpensystem - im Keller befindlich - ausgestattet wurde. Der Garten ist angenehm ruhig, ausgerichtet mit unverbaubarem Grünblick. Von dem ca. 509,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück sind derzeit ca. 99 m<sup>2</sup> verbaut. Auf dem Grundstück befindet sich ein 1935 erbautes Einfamilienhaus und Nebengebäude (Garage). **Facts zum Haus: \* 509 m<sup>2</sup> Grundstückfläche \* 3 Stockwerke mit halber Unterkellerung \* ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - je ca. 70 m<sup>2</sup> / Ebene \* 7 Zimmer \* 1 Küche \* 1 Bad \* 1 Toilette \* Wärmepumpe \* Baujahr ca. 1935 \* Flächenwidmung: WI 6,5m ogk Sofortige Besichtigungsmöglichkeiten:**

Überzeugen Sie sich selbst und besuchen Sie sofort bequem die 360 Grad Begehung des Hauses. Gerne präsentiere ich Ihnen das Haus nach Terminvereinbarung vor Ort persönlich! **Bebauungsmöglichkeiten:** Widmung: W I 6.5m offene oder geschlossene Bauweise. Das Haus ist knapp über 8 m nur tief und könnte lt. Flächenwidmung noch um ca. 6,5 m Richtung Garten erweitert werden. **Lage:** Die Immobilie befindet in der Nähe des Lainzer Tiergarten und die Busstation 56 B befindet sich Richtung Hietzing gleich direkt vor dem Haus. Sämtliche Nahversorger wie Spar, Billa, oder Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls fußläufig in der Umgebung wie z.B. die Waldschule oder St. Ursula. ----- **RECHTLICHE**

**HINWEISE:** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposé die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Alle Informationen wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Änderungen vorbehalten.

---

---