

**Traumhaftes Sanierungsobjekt in idyllischer Ruhelage –  
Ihr neues Zuhause in Liesing**



**Objektnummer: 15814035**

**Eine Immobilie von Perfect Living Immobilienbeteiligung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tribulzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	515,00 m <sup>2</sup>
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 306,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,11
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tatjana Grinninger

Tatjana Grinninger Immobilien  
Rudolf-Virchow-Straße 16 16  
1210 Wien

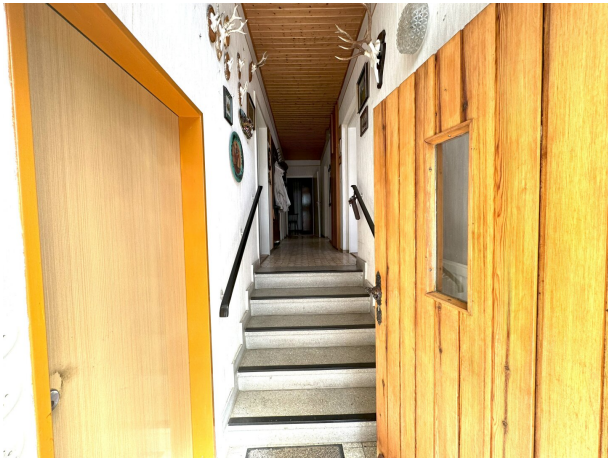










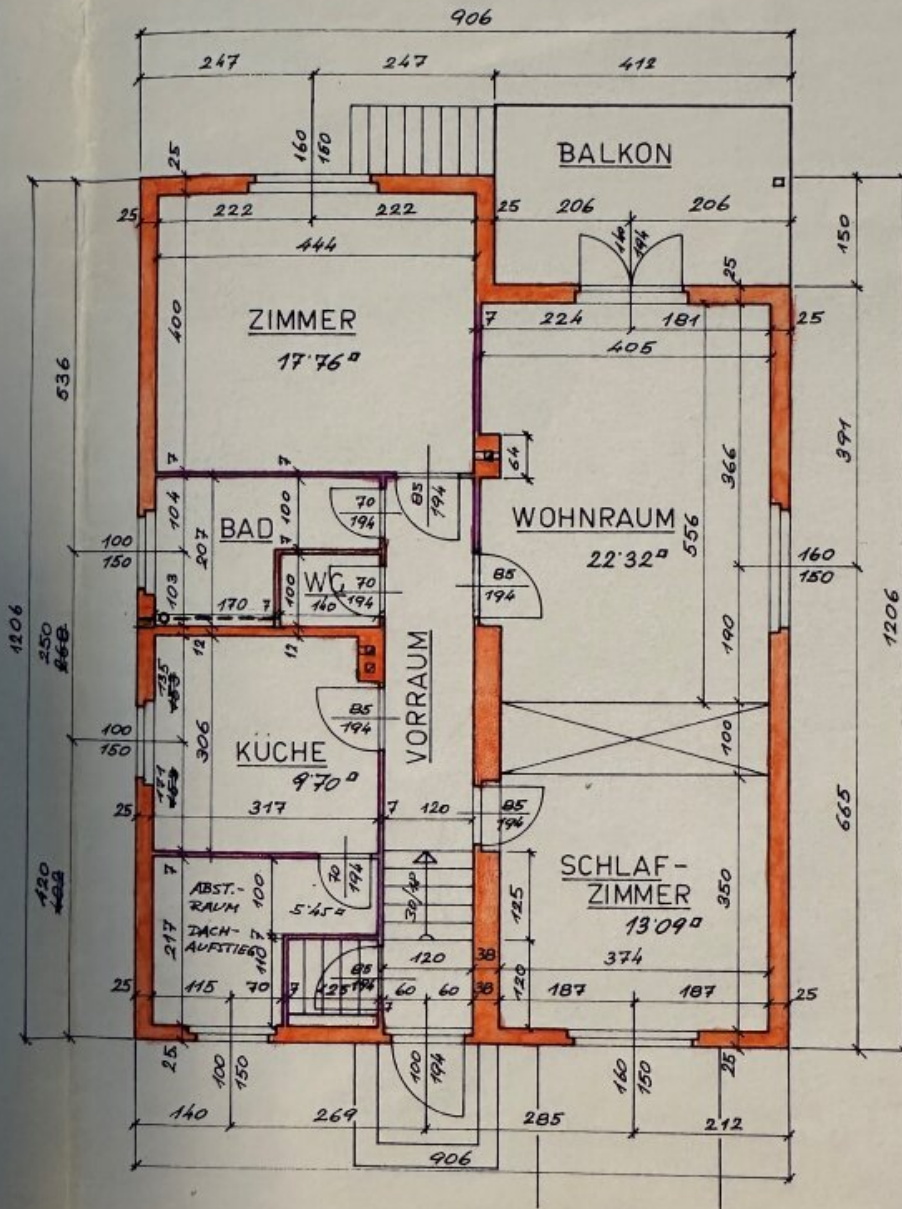






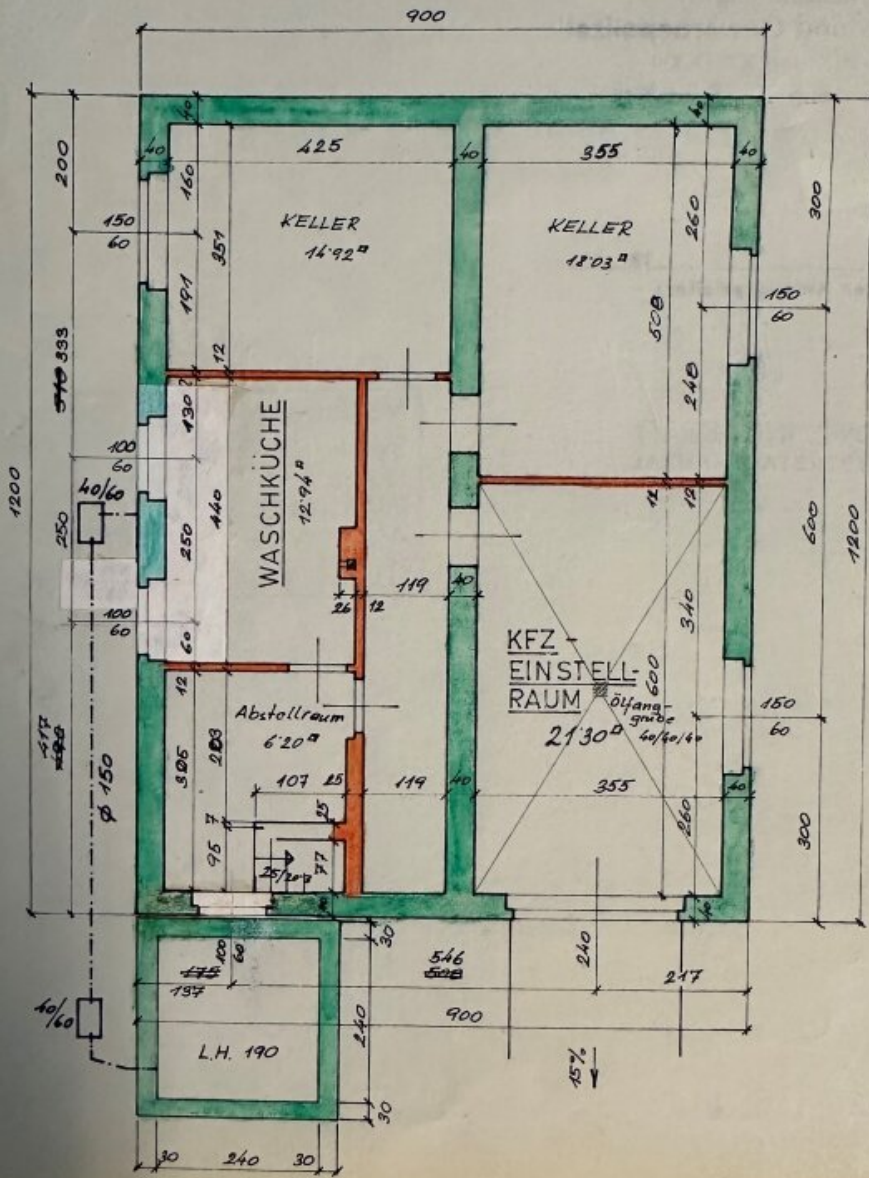


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



M = 1 : 100

# GRUNDRISS KELLER



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein charmantes, gepflegtes Haus auf einem großzügigen 653 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen, grünen Oase in Wien. Dieses liebevoll erhaltene Anwesen bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Mit seiner verkehrsrhigen Lage genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Stadt. Das Haus ist in die Jahre gekommen und benötigt eine sorgfältige Sanierung, die Ihnen die Möglichkeit bietet, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Das Dachgeschoss birgt zudem großes Potenzial für einen Ausbau – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder einen modernen Arbeitsplatz. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier einen lichtdurchfluteten Raum schaffen, der Ihr persönliches Refugium wird!

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Wert einer nachhaltigen Investition in eine exklusive Wohnlage schätzen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Zukunft zu investieren, die sowohl Lebensqualität als auch Wertsteigerung verspricht.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Objekts begeistern!

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kaufvertragserrichtungskosten: 1-2% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

3,5 % GrESt. / 0-1,1 % Eintragungsgebühr

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.750m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap