

## **ALTHAUS- zum Sanieren und Gestalten - Perfekt für Familien**



**Objektnummer: 8131/56**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	292,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



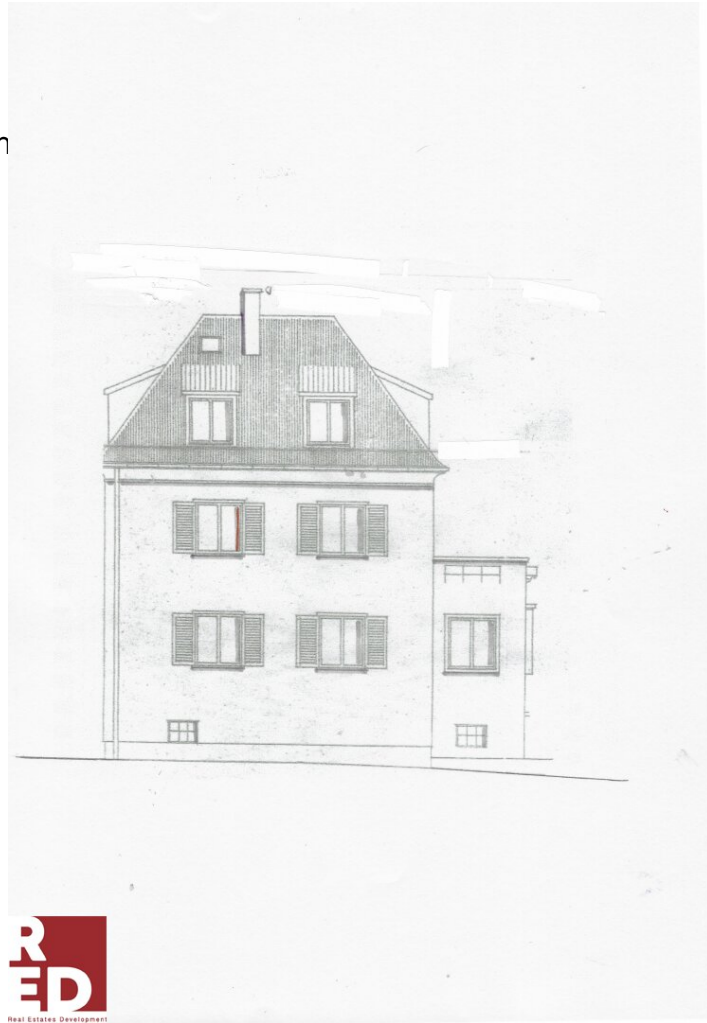
**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

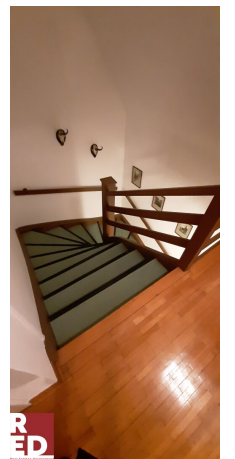
H +43 676 5063031

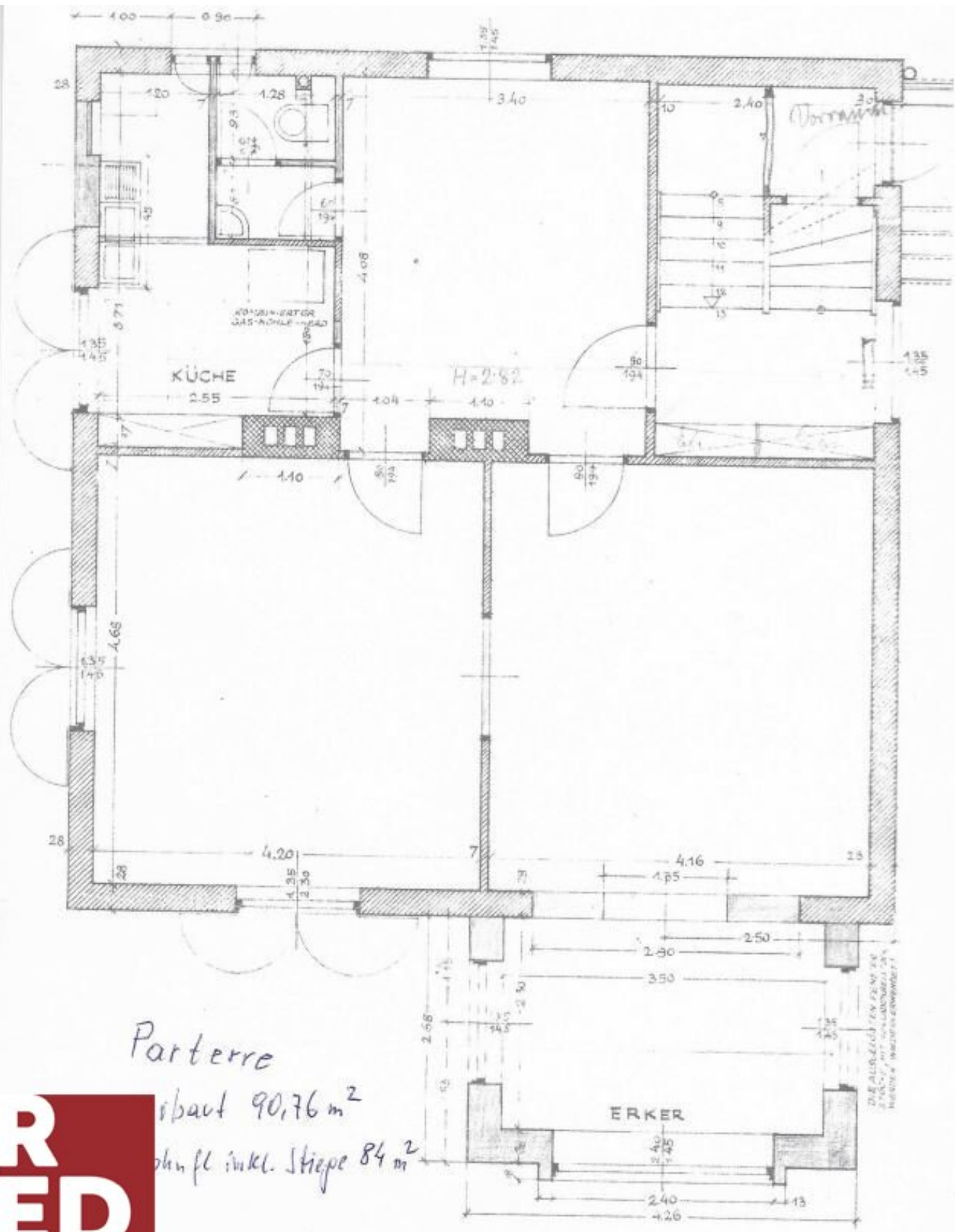
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur





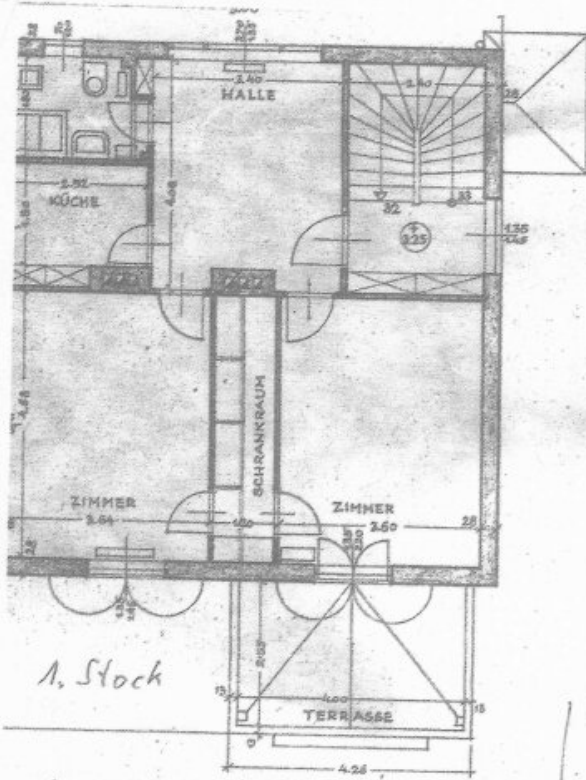




Parterre  
 abaut 90,76 m<sup>2</sup>  
 balkon inkl. Stiege 84 m<sup>2</sup>

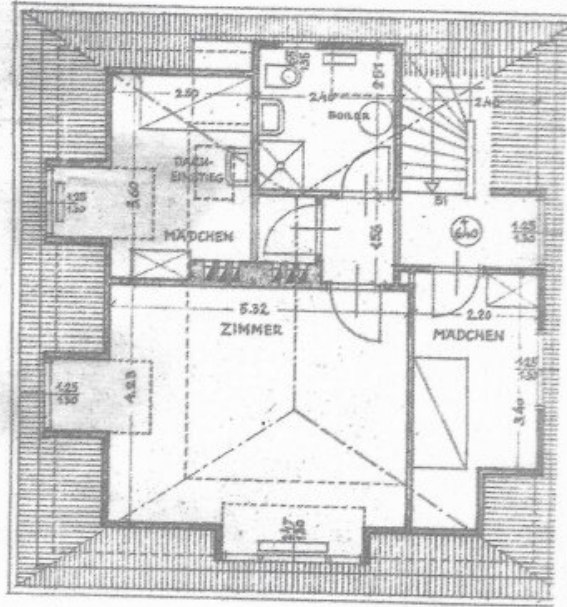


Real Estates Development



1. Stock

Wohnfl. inkl. Stieg: 74,43  
+ 11,4 Balkon



Dach

A U S W E C H S L U N G S P L A  
M A S S T A B 1 : 1 0 0  
P R O J . 5 0 P L . 1 0  
W I E N 2 . O K T . 5 1

Wohnfl. inkl. Stiege 61,5 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Ein Haus aus den 35er Jahren mit 3 separaten Wohneinheiten, die aber auch zusammen gelegt werden können.

1951 etwas umgebaut, in den 70er Jahren Böden und Fenster saniert, Fenster 2-fach Isolierung, Aluminium Fensterläden von 2010.

Im sog. EG teilt sich der Grundriss derzeit in 2 große Zimmer, eines davon mit einer Erker und einem großen Vorraum von dem aus die Küche, der Sanitärbereich erreichbar ist. Hier ließe sich bereits eine zweckmäßigere Umgestaltung der Räume zu einem interessanten Ganzen formen. Das Obergeschoß ist ähnlich aufgeteilt wie das EG, lediglich statt dem Erker betritt man hier einen großen Balkon. Das DG teilt sich in 3 unterschiedlich große Räume und ein Bad. Die Dachgaubenfenster fangen hier sehr geschickt die Sonne ein. Auch hier ist eine Umgestaltung der Raumaufteilung möglich. Das Stiegenhaus bietet derzeit eine Trennung zwischen den einzelnen Stockwerken, dies könnte man durchaus offener gestalten und so eine gute Verbindung zu den einzelnen Ebenen bekommen.

Die Heizung für das ganze Haus ist im Keller mit Gas und Warmwasserboiler untergebracht.

Die Installationen sind nicht dem neuesten Stand entsprechend.

Kellergeschoß kann man bequem das Auto abstellen.

Die alten Möbel sind derzeit noch vorhanden.

Laut Flächenwidmungsplan ist hier Wohngebiet I mit 7,5 m mit offener oder gekoppelter Bauweise.

Wenn Sie den Reiz aus den 30er Jahren lieben, gern selbst umgestalten möchten und die Bauweise von damals schätzen, dann ist das hier genau das RICHTIGE für SIE.

Viele Angebote für Freizeit und Sport ist hier einfach da:

Wandern um und im Lainzer Tiergarten oder am Roten Berg

Besuch des Schlosses Schönbrunn, des Tiergartens

Erkunden der vielen Wienerwaldwege

Entlang des Wienflusses eine Radeltour machen

und vieles mehr

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer



bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)