

# Großzügiges Haus mit Potenzial auf traumhaftem Baurechtsgrund



Straßenansicht

**Objektnummer: 2003/11164**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	159,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	193,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 223,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,64
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

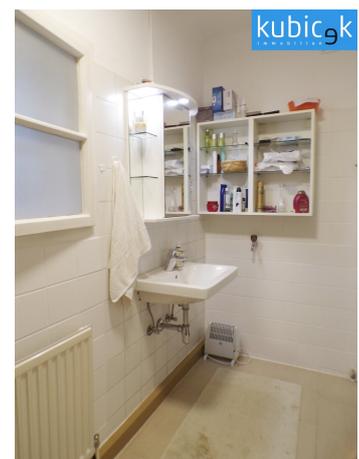
95%

Grundstücke

100%

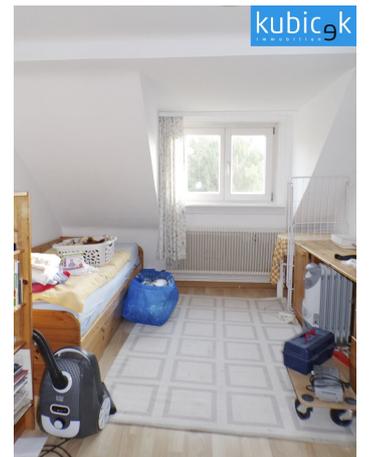








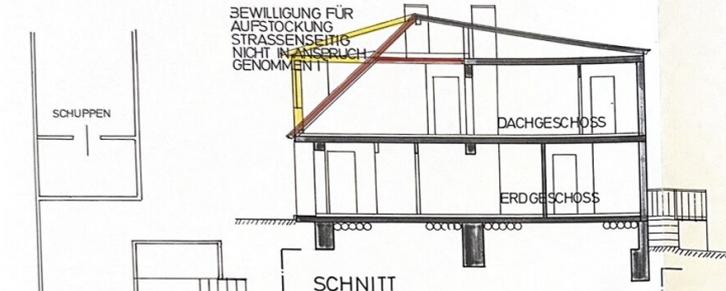






SAUWERKER Wölfgang und Leopoldine Herberlein  
Breitenleerstraße 181  
A- 1220 Wien  
GRUNDEIGENTUMER  
Stadt Wien MA 69

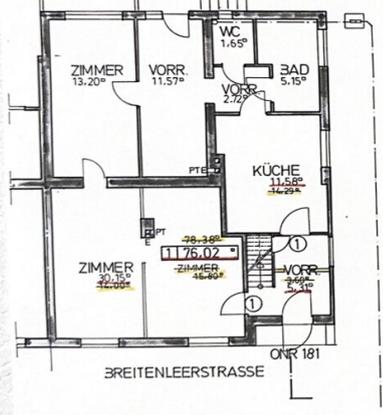
BEWILLIGUNG FÜR  
AUFSTOCKUNG  
STRASSESEITIGES  
NICHT IN ANSEHRUCH  
GENOMMEN



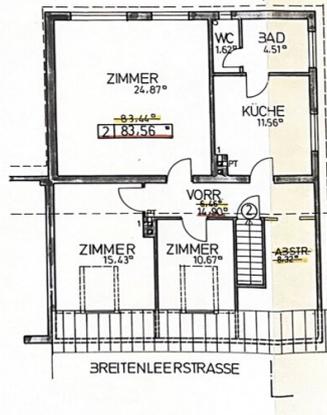
PLANVERFASSER - SAUFÜHRER  
Fa. Irsigler Bau GesmbH.  
Qadenstraße 1  
A- 1220 Wien

**IRSIGLER-BAU**  
Gesellschaft m.b.H.  
1220 Wien, 80. Gadenstraße 1  
☎ 22 62 21 24

# EINREICHPLAN 1:100



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

SAUWERKHAUSEN bauliche Änderungen NACHTRÄGLICHE BEWILLIGUNG  
BAUSTELLE A- 1220 Wien, Breitenleerstraße 181  
NRS Hirschstetten [Ez 1424 BRZ 1481] [GSt 406/1, 406/30]  
PLANINHALT Erdgeschoß Dachgeschoß Schnitt  
BEHORDE  
LEGENDE  
ALT  
NEU  
ABBRUCH

PLANNR 9364-301-00

DATUM 22.10.1993

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses geräumige Haus auf einem Baurechtsgrund (Eigentümer: Stadt Wien) mit einer Fläche von 1.469 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde ca. 1930 errichtet und 1962 erweitert. Es bietet Ihnen eine einmalige Chance, eine maßgeschneiderte Immobilie zu gestalten.

Das Haus umfasst auf zwei Etagen insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf jeder Etage befindet sich eine Küche, ein Bad und ein WC. Insgesamt gibt es fünf Zimmer sowie einen kleinen Keller. Zusätzlich ist ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude (Holzschuppen) vorhanden.

Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven Lage und bietet zahlreiche Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung. Mit einer Größe von 1.469 m<sup>2</sup> ist ausreichend Platz für Neubauten oder Erweiterungen vorhanden.

Die Widmung im vorderen bebaubaren Teil des Grundstücks ist als WI (Bauland Wohngebiet der Bauklasse I) festgelegt, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m und gekuppelter Bauweise. Dahinter gelten ähnliche Regelungen, jedoch darf die bebaute Fläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Das Baurecht auf diesem Grundstück beträgt derzeit nur ca. € 1.300,- pro Jahr und läuft bis zum 31.12.2051.

Unser Fazit: Dieses Haus besitzt viel Potenzial und bietet Ihnen die hervorragende Gelegenheit, es nach Ihren Vorstellungen zu renovieren oder durch einen Neubau zu ersetzen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap