

## Hietzinger Fuhrwerkerhaus



Hof Ansicht

**Objektnummer: 1609\_42306**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1895
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	412,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

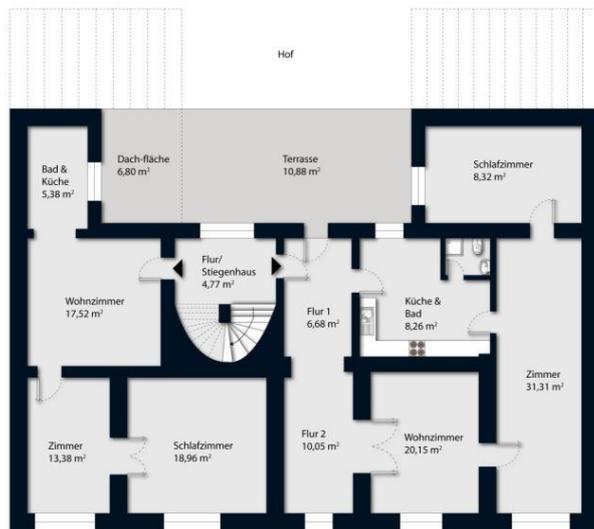
### Ingo Zuzan

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

T +43/1/9971000

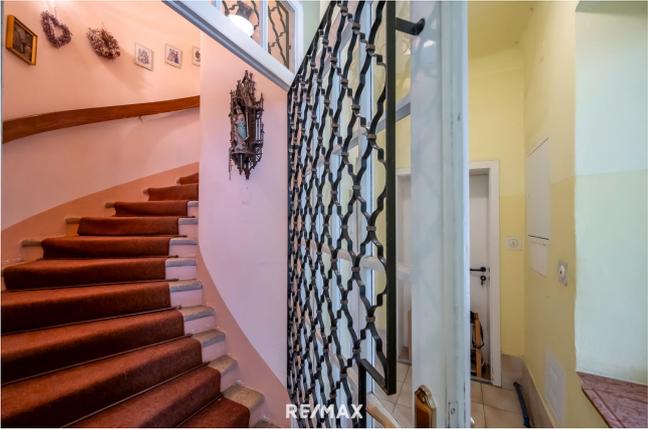
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



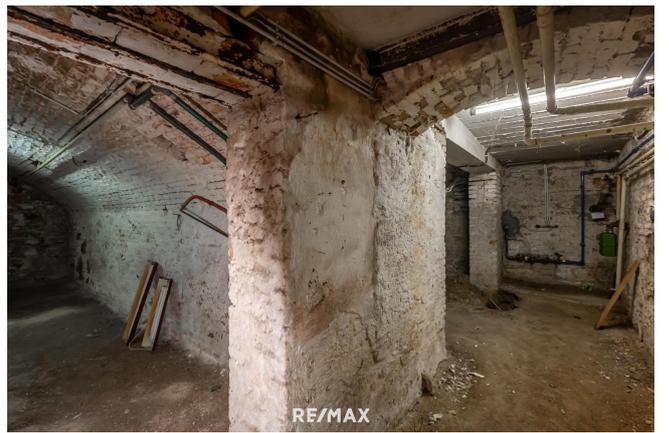


RE/MAX









# Objektbeschreibung

## **Geschichtsträchtiges Fuhrwerkerhaus im Hietzinger Zentrum – Viel Potenzial und Privatsphäre**

Inmitten des charmanten Hietzinger Bezirks, in der beliebten Lage von Unter St. Veit, gelangt ein einzigartiges Fuhrwerkerhaus zum Verkauf, das mit seiner Geschichte und dem großzügigen Grundstück einiges zu bieten hat. Das Objekt liegt nur einen kurzen Spaziergang vom Hietzinger Hauptplatz entfernt und verbindet die Ruhe eines großzügigen Gartens mit der Nähe zur Wiener Innenstadt.

### **Die Eckdaten im Überblick:**

**Grundstücksgröße:** 867 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 412 m<sup>2</sup> (verteilt auf mehrere Wohneinheiten)

**Teilunterkellert** - für zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten

**Rohdachboden - möglicherweise ausbaufähig** (aktuell im Rohbauzustand)

**aktuell 4 getrennt begehbbare Wohneinheiten**

**großzügiger Garten mit Altbaumbestand**

**Hauszufahrt / Hof**

**Privatsphäre in idyllischer Lage**

**kein Denkmalschutz**

Dieses Fuhrwerkerhaus, das ursprünglich als Gasthaus diente, hat eine faszinierende Geschichte und beeindruckt durch seinen Charme und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Straßenfront und dem weitläufigen Garten auf der Rückseite – umgeben von alten Baumbeständen – bietet es viel Raum für kreative Ideen. Das Gebäude ist nicht unter Denkmalschutz, was die Möglichkeit für Umbauten und Erweiterungen deutlich vereinfacht.

### **Lage und Umgebung**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und doch äußerst zentralen Lage in Unter St. Veit. Der Hietzinger Hauptplatz sowie die U4 Station Unter St. Veit sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte und Restaurants. Die umliegenden Grünflächen und Schloss Schönbrunn machen die Umgebung besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

### **Viel Potenzial für individuelle Nutzung**

Die insgesamt vier getrennt begehbbaren Wohneinheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Mehrfamilienhaus-Nutzung oder eine Renovierung zu einem modernen Einfamilienhaus. Der Rohdachboden eröffnet zusätzlich weiteres Potenzial: Der derzeitige Zustand im Rohbau lässt eine kreative Erweiterung oder Umgestaltung zu. Die Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Käufer, die ihren eigenen Traum von

einem außergewöhnlichen Stadthaus verwirklichen möchten. Der großzügige Garten, der von altem Baumbestand geprägt ist, sorgt für viel Privatsphäre und bildet eine grüne Oase inmitten der Stadt.

### **Sonstiges**

Der Abgeber wurde auf den fehlenden Energieausweis hingewiesen, dieser befindet sich jedoch bereits in Erstellung. Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. EUR 292,- monatlich und beinhalten Grundsteuer, Hausversicherung, Wasser / Abwasser, Schneeräumung und Rauchfangkehrer.

### **Fazit**

Das Fuhrwerkerhaus in Wien-Hietzing ist eine außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die das historische Flair eines traditionsreichen Hauses mit modernem Potenzial verbinden möchten. Die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen und das Gebäude nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, macht dieses Objekt besonders attraktiv. Zugleich bietet der große Garten mit Baumbestand einen hohen Grad an Privatsphäre und Ruhe.

Wir weisen hiermit auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin und bitten bei Interesse ausschließlich um schriftliche Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres vollständigen Namens.

---

---