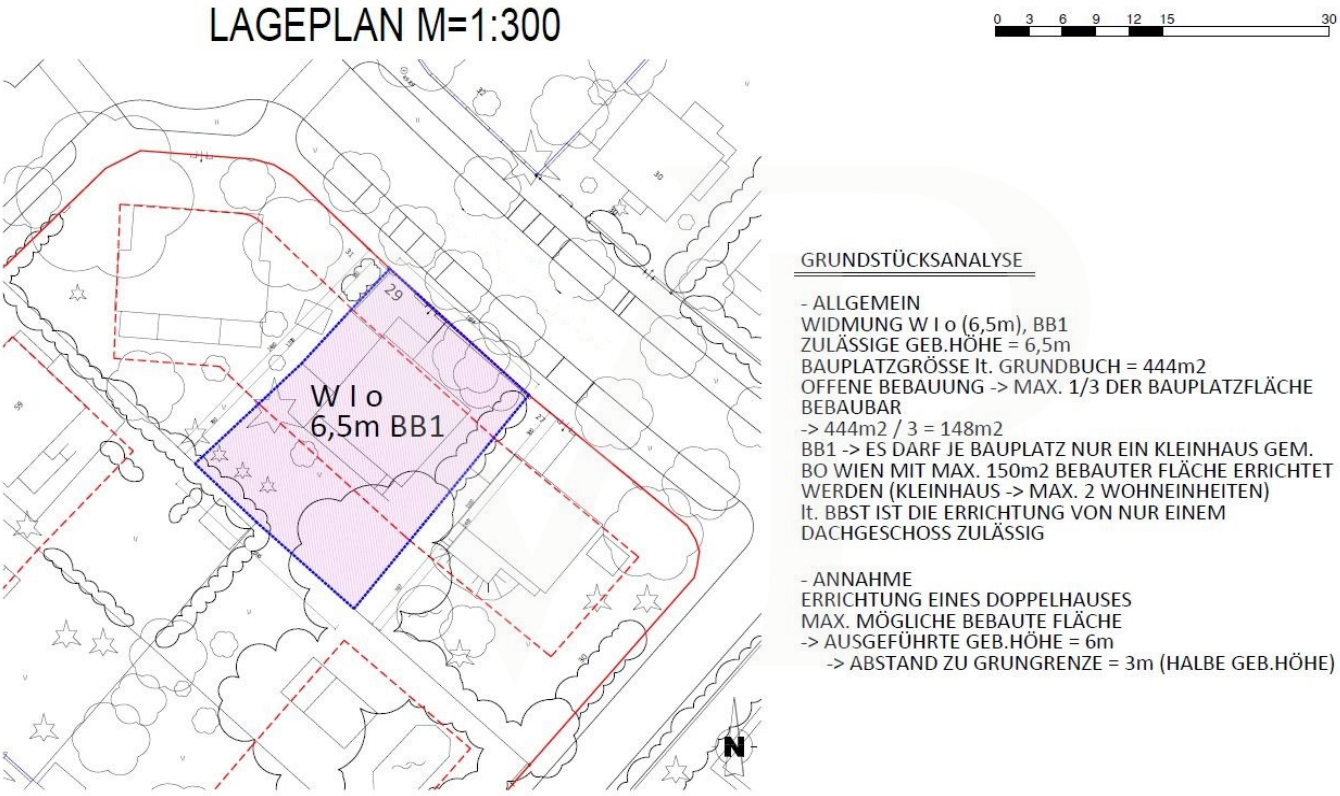
Wien – Wien

Villengrundstück mit Altbestand Ober St. Veit

??????? ????????: 2023344105



???? ??????: 1.150.000 EUR • ?????????: ca. 338 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 444 m^2

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

?? ??? ?????

??????? ????????	2023344105
?????????	ca. 338 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	1
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.150.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	3% zzgl. UST
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 113 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

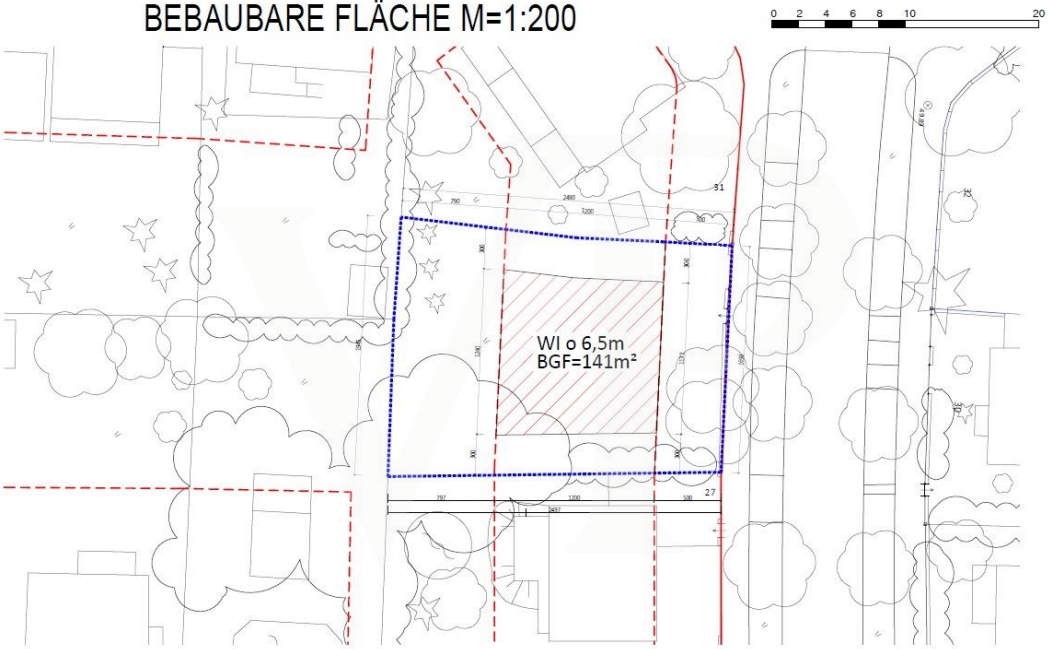
??????????? ?????????

???? ?????????	?????????

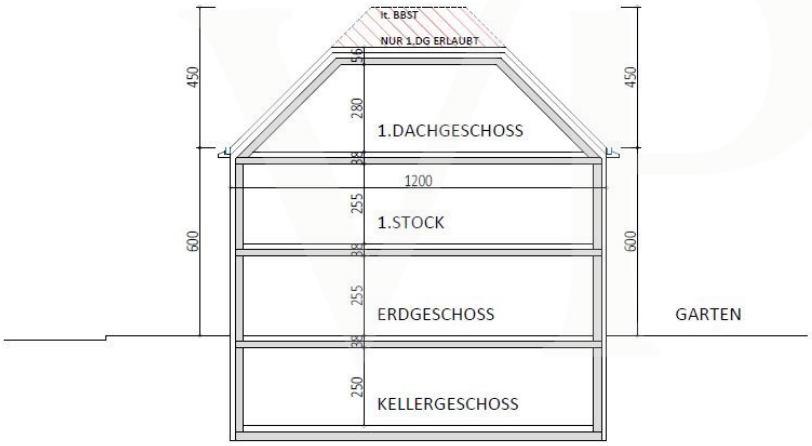
??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

?? ???????

BEBAUBARE FLÄCHE M=1:200



SYSTEMSCHNITT M=1:100



??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

?? ???????

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

WOHNFLÄCHE EG - 1.DG =141 x 3 x 0,80 = 338m²

ERZIELBARE WOHNFLÄCHE = ca. 338m²

-> WOHNFLÄCHE JE DOPPELHAUSHÄLFTE = 338m² / 2 = 169m²

- OBERIRDISCHE WOHNFLÄCHE (OHNE KELLERGESCHOSS)
- VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER & NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und Prognosen können jedoch nicht garantiert werden.
Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfälltig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben.
Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhobenen Unterlagen.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch den Verfasser übernommen werden.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig. Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen, weshalb geraten wird, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen.

Der Inhalt des Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung.

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

??? ????? ????????

Unweit des roten Berges gelangt dieses Villengrundstück mit Altbestand zum Verkauf. Gemäß der unverbindlichen Bebauungsstudie eines Architekten ist eine Villa mit einer Nettowohnfläche von ca. 338 m² möglich. Die Bruttogeschoßfläche pro Etage ist mit 141 m² angegeben. Diese ist für 3 Wohnetagen sowie zusätzlich für ein Kellergeschoß möglich. Das Haus bietet eine sehr zeitgemäße Aufteilung mit einem großen Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist separat, kann aber auch in den Wohnraum integriert werden. Im Erdgeschoß befindet sich noch der Vorraum und ein separates Gäste WC. Im Obergeschoß erwarten Sie aktuell 3 Schlafzimmer, wobei eines einen begehbaren Kleiderschrank bietet. Hier könnte alternativ auch ein Homeoffice Platz finden. Das Bad mit Wanne sowie das separate WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Keller bietet sich reichlich Stauraum, die Möglichkeit für einen Hobbyraum oder ein Gästezimmer. Das Haus befindet sich insgesamt in einem soliden Zustand. Es wurden aber seit ca. 1967 keine wesentlichen Arbeiten mehr durchgeführt. Besonders Elektrik, Heizung, Fenster, Dach und Bäder bedürfen einer Überarbeitung um die Liegenschaft an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Der Dachausbau ist unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten sowie der Bauordnung denkbar. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft inspirieren.

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

??? ??? ??? ??????????

Zentrale Lage von Ober St. Veit 150 m zum Naherholungsgebiet Roter Berg Bushaltestelle Linie 54B ums Eck U-Bahn Ober St. Veit in 15 Minuten zu Fuß oder 6 Fahrminuten mit dem Bus erreichbar Schulen wie das Bundesrealgymnasium in der Fichtnergasse oder auch die Dominikanerinnen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

??????? ????????: 2023344105 - 1130 Wien – Wien

??????????? ????????????

??? ???????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 ?????? - 1? ??????????
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com