



#0001008629

## Inmitten der Weinberge Wiens, die Idylle eines Wohntraums!

1210 Wien



Kaufpreis: 799.000,00 €  
Wohnfläche: 123,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Alexander Jaksch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.jaksch@riv.at  
+43 664 60 517 517 27





## BESCHREIBUNG

Umfasst von den Weinbergen Wiens auf einer Grundfläche von insgesamt 908 m<sup>2</sup> befindet sich die Liegenschaft. Die Widmungen teilen sich in 711m<sup>2</sup> Bauland und 197 m<sup>2</sup> Grünland auf.

Voll unterkellert bietet das Haus aus dem Jahre 1929 eine Nutzfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> auf zwei Geschosse.

Erdgeschoss:

- ) Haupteingang über die Veranda mit Windfang
- ) Vorraum mit Stiegenhaus
- ) Großes Wohnzimmer ca. 37 m<sup>2</sup>
- ) Küche
- ) Bad
- ) Veranda

Dachgeschoss:

- ) insgesamt 3 Zimmer
- ) kleines Badezimmer
- ) behelfsmäßige Küche
- ) kleiner Abstellraum

Zusätzlich für Sie

- ) Veranda & Geräteschuppen
- ) PKW-Stellplatz für 2 Fahrzeuge
- ) 2 Wohneinheiten möglich
- ) großzügiger Weinkeller

Im Vorderteil des Grundstücks befindet sich ein großzügiger Weinkeller. Der stillgelegte Weinkeller erstreckt sich straßenseitig beginnend, bis über die Hauslänge hinaus. Die eindeutigen Maße sind zwar nicht bekannt, sollten sich jedoch schätzungsweise auf ca. 160m<sup>2</sup> belaufen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Liegenschaft könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1929
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 908 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 908 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.10.2023
Gültig bis	17.10.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	311,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,44
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Gebiet	Am Stadtrand	Zustand	Sanierungsbedürftig
--------	--------------	---------	---------------------



Erschließung

Vollerschlossen,  
Erschließung inkl. Gas



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	799.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	799.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	gemäß Vereinbarung Vertragserrichter
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

**WEITERE KOSTEN**

Grundsteuer (Quartalsweise)	82,00 € exkl. USt.
-----------------------------	--------------------

Rauchfangkehrer (Halbjährlich)	45,00 € exkl. USt.
--------------------------------	--------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Inmitten der Weinberge Wiens liegt die Liegenschaft, nahe an der Stadtgrenze des 21. Bezirks, in Grünruhelage und in Nähe der bekannten Kellergasse zum Bisamberg. In zahlreichen Kellern heißt es immer wieder „Ausg’steckt is“.

Nächstliegende öffentliche Anbindungen sind:

Straßenbahnlinie: 26

Busverbindungen: 32A / 850 und 510

Bahnhof Strebersdorf mit der Anbindung zu regionalen Verbindungen

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Weingut Walter Wien
- < 1km: Gasthaus Stotzek
- < 1km: Buschenschank Strauch
- < 1km: Weingut Schilling
- < 1km: Weingut Eckert
- < 1km: Buschenschank Stampfer
- < 1km: Heurigenlokal Beim Hannes

### Bildung

- < 500m: Private Neue Mittelschule des Schulvereins De La Salle
- < 500m: KTH der Kongregation der Brüder der Christlichen Schulen
- < 1km: Privates Gymnasium, Realgymnasium und Oberstufenrealgymnasium des Schulvereins De La Salle
- < 1km: Polytechnische Schule
- < 1km: Kindergarten

### Kindergarten

Private Volksschule Strebersdorf der Hochschulstiftung der Erzdiözese Wien

### Einkauf

- < 1km: Trafik Müller



Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

Gesundheit

< 1km: Dr.Med. Richard Schulze





GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Einreichplan Zubau anno 12.1960](#)

[Grundstücksplan Zuschreibungen-Neuvermessung](#)

