



#0001008629

Inmitten der Weinberge Wiens, die Idylle eines Wohntraums!

1210 Wien



Purchase price: 799.000,00 €

Living Area: 123,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

Umfasst von den Weinbergen Wiens auf einer Grundfläche von insgesamt 908 m² befindet sich die Liegenschaft. Die Widmungen teilen sich in 711m² Bauland und 197 m² Grünland auf.

Voll unterkellert bietet das Haus aus dem Jahre 1929 eine Nutzfläche von ca. 123 m² auf zwei Geschosse.

Erdgeschoss:

-) Haupteingang über die Veranda mit Windfang
-) Vorraum mit Stiegenhaus
-) Großes Wohnzimmer ca. 37 m²
-) 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. 160m² 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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1929
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 123 sqm
Total Area	ca. 908 sqm
Base Area	ca. 908 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.10.2023
Valid until	17.10.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	311,00
HWB Class	 G
fGEE Value	3,44
fGEE Class	 F

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1

FEATURES

Area	Suburban Area	Condition	Need of rehabilitation
------	---------------	-----------	------------------------



Exploitation

Full developed,
Development with Gas



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	799.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	799.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	gemäß Vereinbarung Vertragserrichter
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Grundsteuer (Quarterly)	82,00 € excl. VAT
-------------------------	-------------------

Rauchfangkehrer (Biannual)	45,00 € excl. VAT
----------------------------	-------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

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

Education

- < 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

Shopping

- < 1km: Trafik Müller



Other

< 1km: Raiffeisen BANK

Health

< 1km: Dr.Med. Richard Schulze



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Einreichplan Zubau anno 12.1960](#)

[Grundstücksplan Zuschreibungen-Neuvermessung](#)

