

Grünruhelage am Wolfersberg. Einfamilienhaus mit großem Garten, traumhafter Fernsicht und erheblichem Erweiterungspotenzial



Grundstücksfläche: 775,00 m² (lt. Grundbuch)
Nutzfläche: ca. 170,00 m² (inkl. Kellergeschoss)
Wohnfläche: ca. 110,00 m²
Zimmer: 4 (5 möglich)
Kaufpreis: € 890.000,--
Käuferprovision: € 32.040,-- (3.0 % zzgl. 20 % USt.)



Dieses sonnige Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, schönem Vorgarten und Garage befindet sich am Wolfersberg, einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks, in einem grünen und sehr ruhigen Villen- und Einfamilienhausgebiet.

Das Gebäude wurde ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und wurde ca. 2018 weitgehend renoviert sowie seither laufend instandgehalten.

Aufgrund der noch nicht ausgeschöpften Bebaubarkeit (derzeit sind ca. 85 m² bebaut, bis zu 150 m² sind erlaubt) bietet das Grundstück hervorragende Möglichkeiten für eine großzügige Erweiterung des bestehenden Hauses, ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Bei einem Neubau sind ebenfalls bis zu 150 m² bebaute Fläche sowie zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und Kellergeschoss zulässig.

Das Haus umfasst ein helles Unter- /Kellergeschoss, ein Hochparterre sowie ein Dachgeschoss. Die Nutzfläche (inkl. Kellergeschoss) beträgt ca. 175,00 m² zzgl. Balkon, die Wohnfläche rund 110,00 m². Diese verteilt sich auf vier Zimmer, eine große Küche (auch als fünftes Zimmer umbaubar), ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie Nebenräume. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Räume sowie die Garage.

Der sonnige, südseitige Garten mit Altbaumbestand ist eingezäunt und weist eine leichte Hanglage auf. Gassenseitig befinden sich ein schöner Vorgarten sowie die Einfahrt zur Garage.

Eckdaten (m²-Angaben lt. Plänen, ohne Gewähr):

Grundstücksfläche: 775,00 m² (lt. Grundbuch)

Nutzfläche: ca. 170,00 m² (inkl. Kellergeschoss)

Wohnfläche: ca. 110,00 m²

Raumaufteilung:

Hochparterre (Wohngeschoss):

- Windfang
- Diele
- Großzügiges Wohnzimmer
- Große Küche
- Kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Fenster
- Separate Toilette

Dachgeschoss:

- Flur
- Zimmer mit Zugang zum Balkon (sehr schöne Weitsicht)
- Zweites Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Drittes Zimmer (Durchgangszimmer)

Untergeschoss / Kellergeschoss:

- Vorräum
- Kleiner Abstellraum
- Lagerraum mit Fenster
- Waschküche mit Fenster
- Heizraum mit angeschlossenem Tankraum
- Garage mit Fenstern (ca. 29,40 m²)



Bebauungsbestimmungen:

WI, 6,5 m Gebäudehöhe (2 Geschosse + Dachgeschoss und Kellergeschoss), offene oder gekuppelte Bauweise, 25 % bebaubar, BB1 (die bebaute Fläche darf je Gebäude in offener Bauweise maximal 150 m² betragen).

Die derzeit bebaute Fläche beträgt ca. 85 m² (Schätzung ohne Gewähr). Eine Erweiterung durch Um- oder Zubauten ist im Rahmen der geltenden Bestimmungen möglich.

Ausstattung:

Parkettboden, Fliesen im Windfang und Bad, Ölheizung

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Die Haltestelle der Buslinie 49A (ca. 8 Fahrminuten bis zum Bahnhof Hütteldorf mit U4 und S-Bahn) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Geschäfte, Supermärkte und Restaurants sowie das Auhofcenter mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Kaufpreis (geldlastenfrei): € 890.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

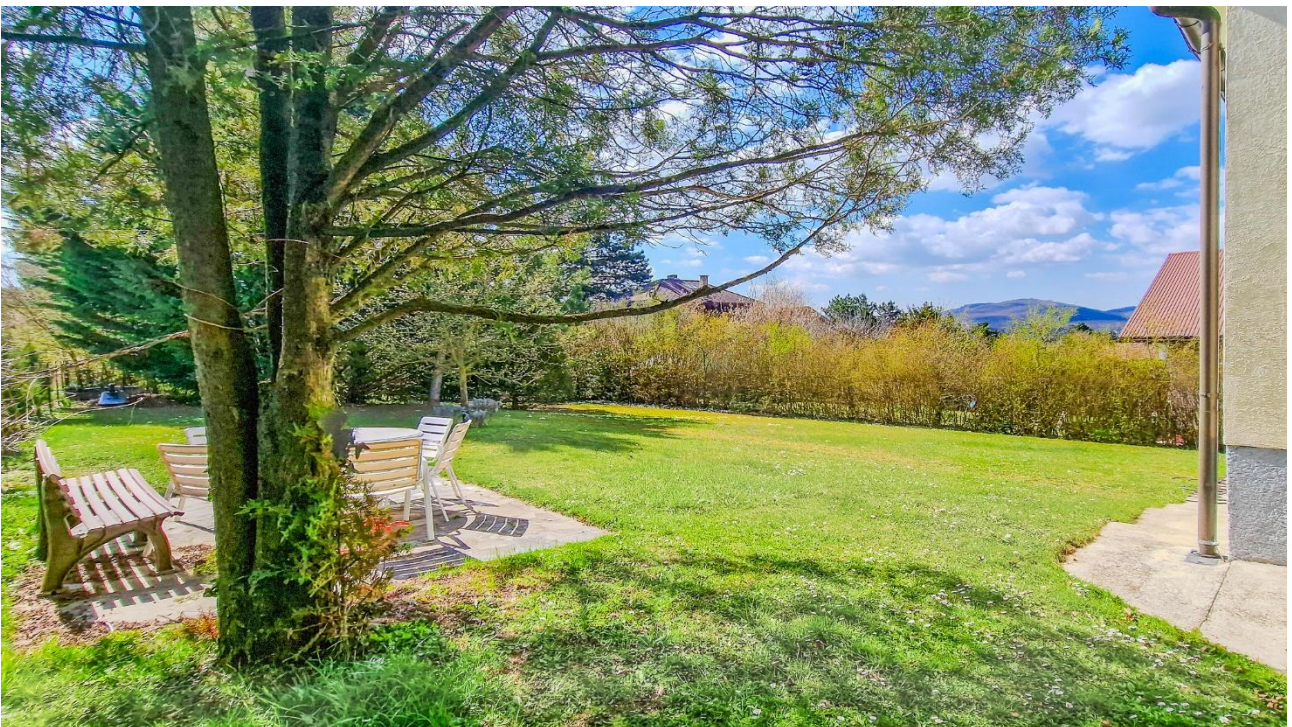
Angaben lt. Energieausweis: HWB 226,1 Kwh/m²a, fGEE 3,79

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht.

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers vertreten.



Gartenfassade und Gartenterrasse





Südseitiger Garten und Straßenfassade mit Vorgarten





Diele (Hochparterre)





Salon (Hochparterre)





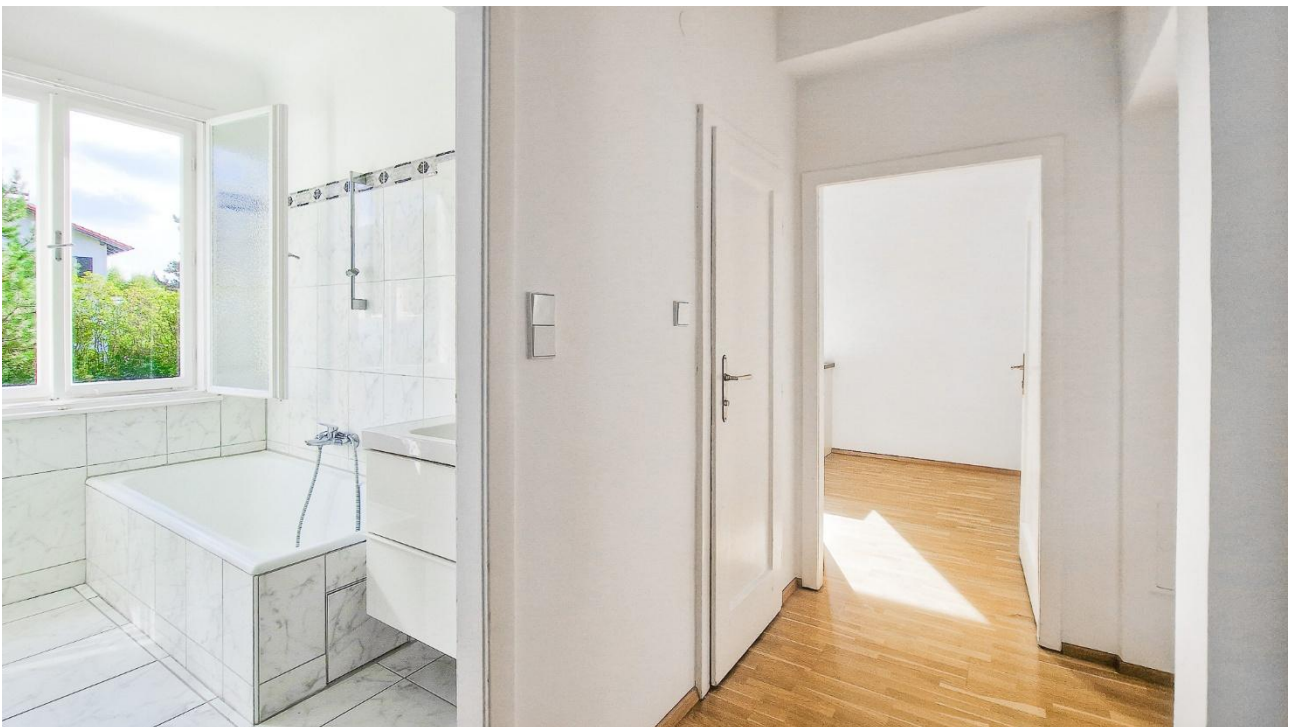
Küche (Hochparterre)



Küche (Hochparterre)

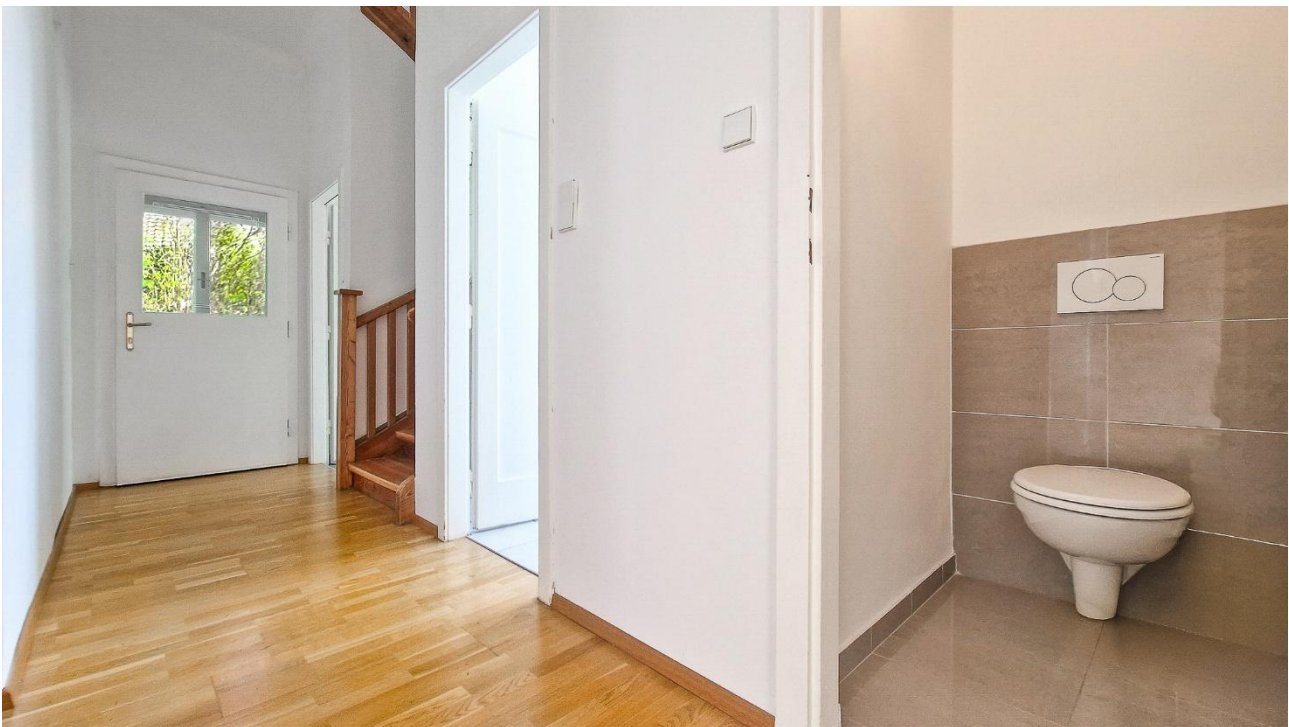


Küche und Diele (Hochparterre)





Bad, Diele und Toilette (Hochparterre)



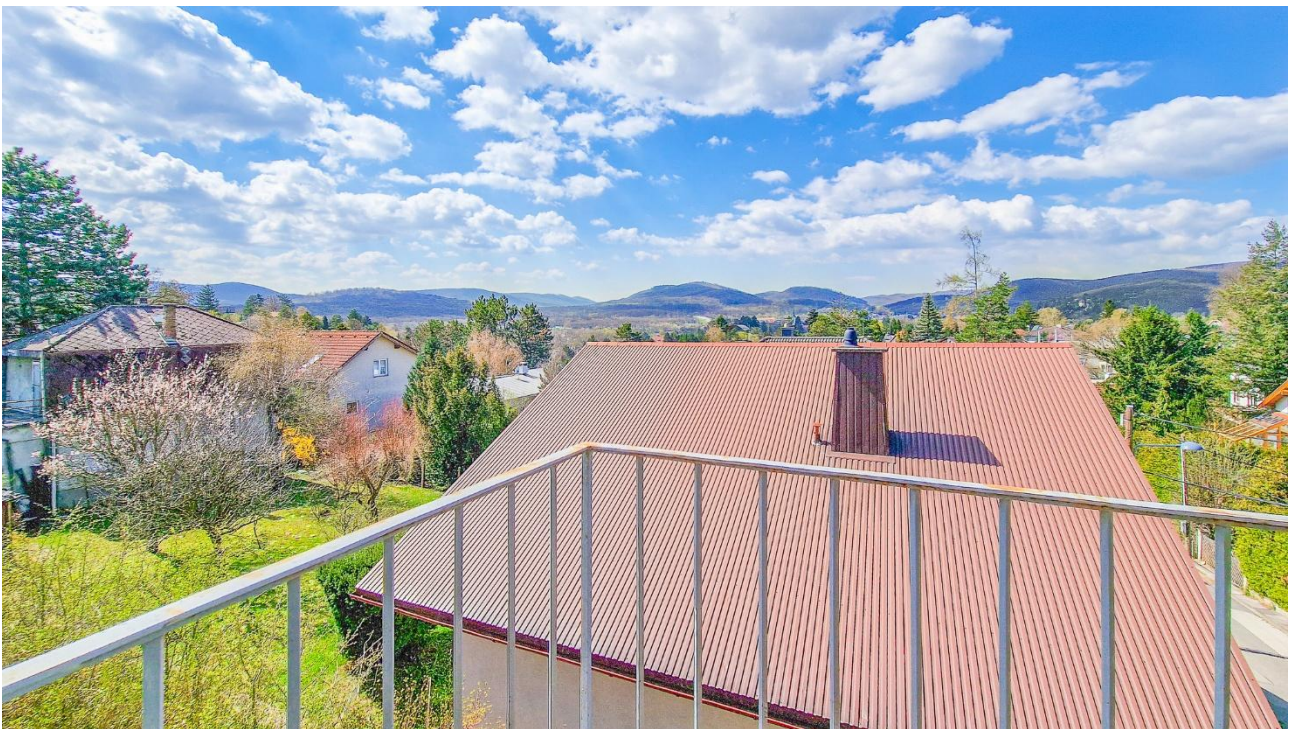


Flur und Zimmer 1 (Dachgeschoss)





Aussicht und Balkon Zimmer 1 (Dachgeschoss)





Zimmer 1 und Zimmer 2 (Dachgeschoss)



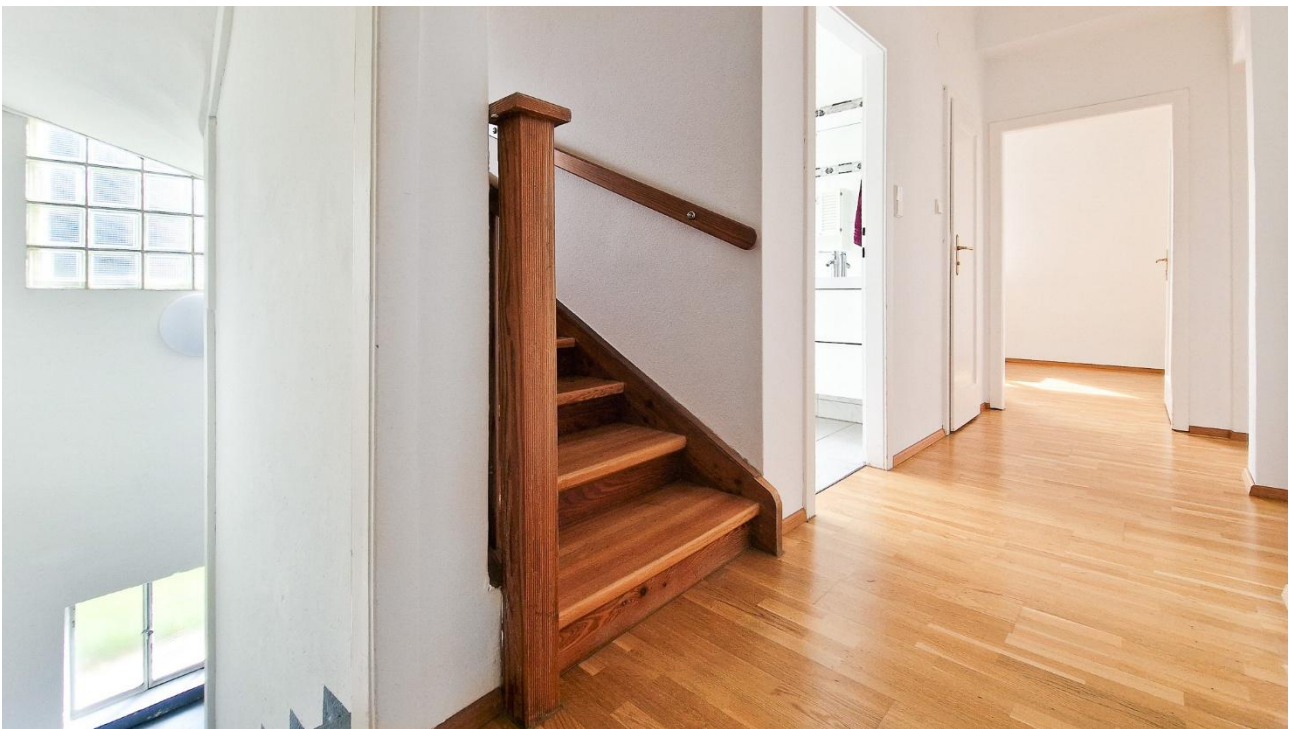


Aussicht und Balkon Zimmer 1 und 2 (Dachgeschoss)





Zimmer 3 (Dachgeschoss), Diele (Hochparterre) und Abgang ins Untergeschoss



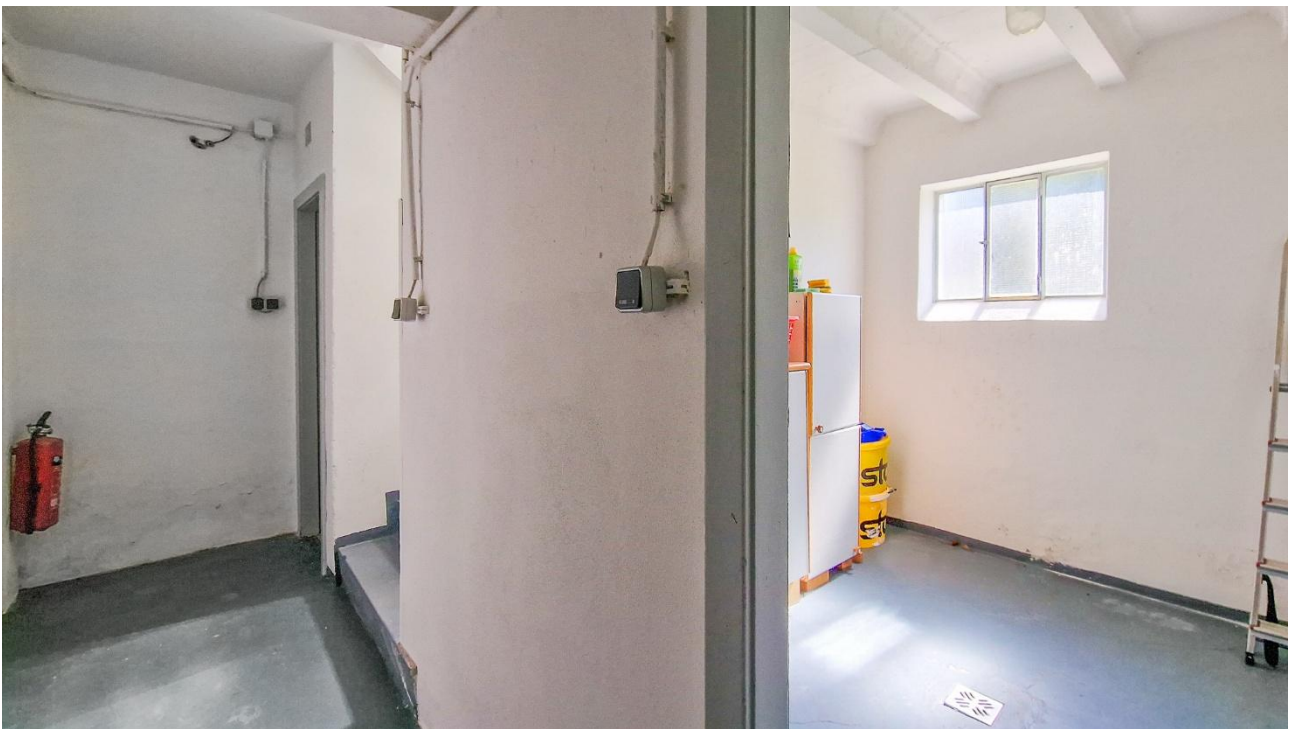


Stiegenhaus und Waschküche (Untergeschoss)





Garage und Flur (Untergeschoss)



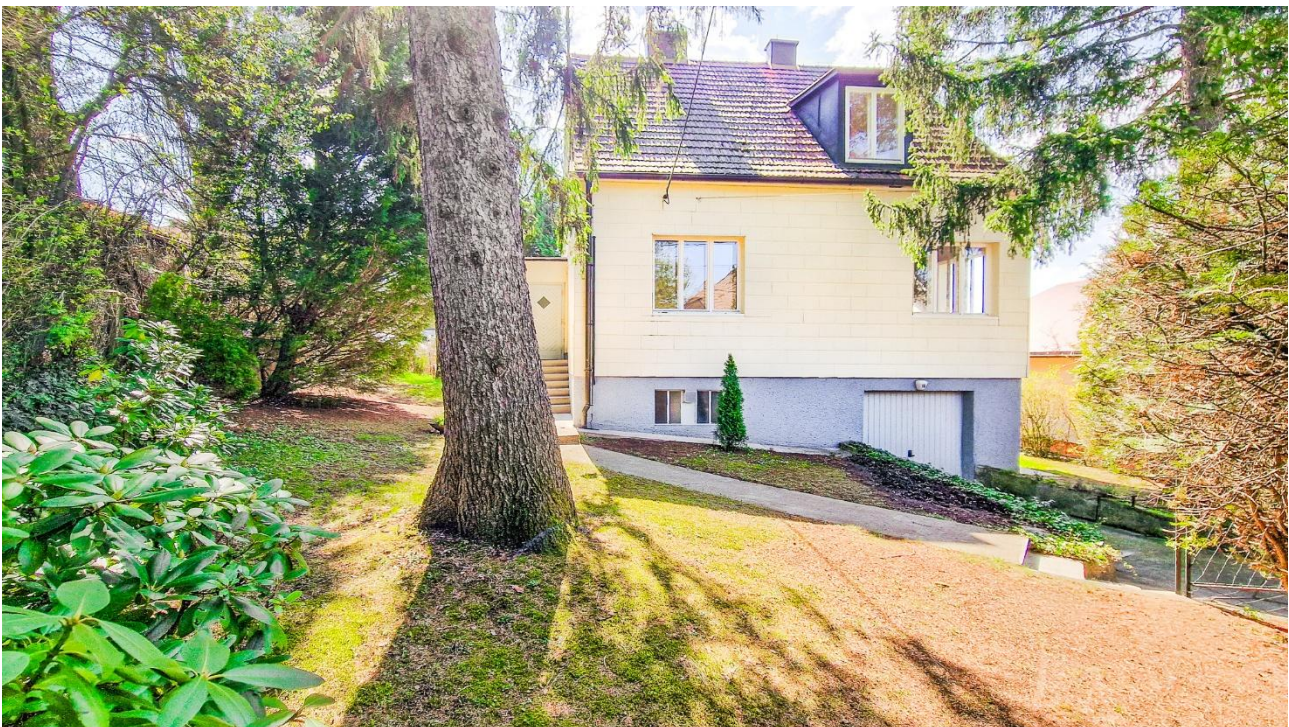


Windfang (Hochparterre) und Vorgarten





Vorgarten und Straßenfassade





Straßenfassade und Vorgarten





PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR



KELLERGESCHOSS



HOCHPARTERRE



DACHGESCHOSS