

1110 Wien | Haus | Objektnummer: 56334

# EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS, gute Substanz, Modernisierungsbedarf



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-  
rabenstein@riwog.at  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS, gute Substanz, Modernisierungsbedarf



Lage

Udelweg

Ein- oder Zweifamilienhaus am Udelweg in 1110 Wien.

Das Haus hat **Modernisierungsbedarf, verfügt aber über eine gute Substanz**. Die Fenster wurden augenscheinlich bereits einmal erneuert. Die Fassade befindet sich ebenso in einem guten Zustand.

Im Inneren sind die Bodenbeläge, Badezimmer, Küche sowie Wände (teilweise Tapeten) nicht mehr zeitgemäß. Ein Heizungstausch (derzeit Ölheizung) wird ebenso notwendig sein.

Das Haus ist südseitig ausgerichtet und hat aus den meisten Räumen einen schönen Blick in den Garten.

Die Liegenschaft ist bestandsfrei.

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Vermittlungshonorar:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 586 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 163 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Gartenfläche:	ca. 442 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Kellerfläche:	ca. 81 m <sup>2</sup>	Ausrichtung:	Süden
Bäder:	2	Energieausweis	
WCs:	2	Gültig bis:	13.11.2025
Abstellräume:	2	HWB:	<span style="background-color: orange; padding: 2px;">E</span> 156 kWh/m <sup>2</sup> a
Gärten:	1	fGEE:	<span style="background-color: yellow; padding: 2px;">D</span> 2,35
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Balkone:	1		
Garagen:	1		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (Vertragserrichter Dr. Niebauer, 1010 Wien)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos









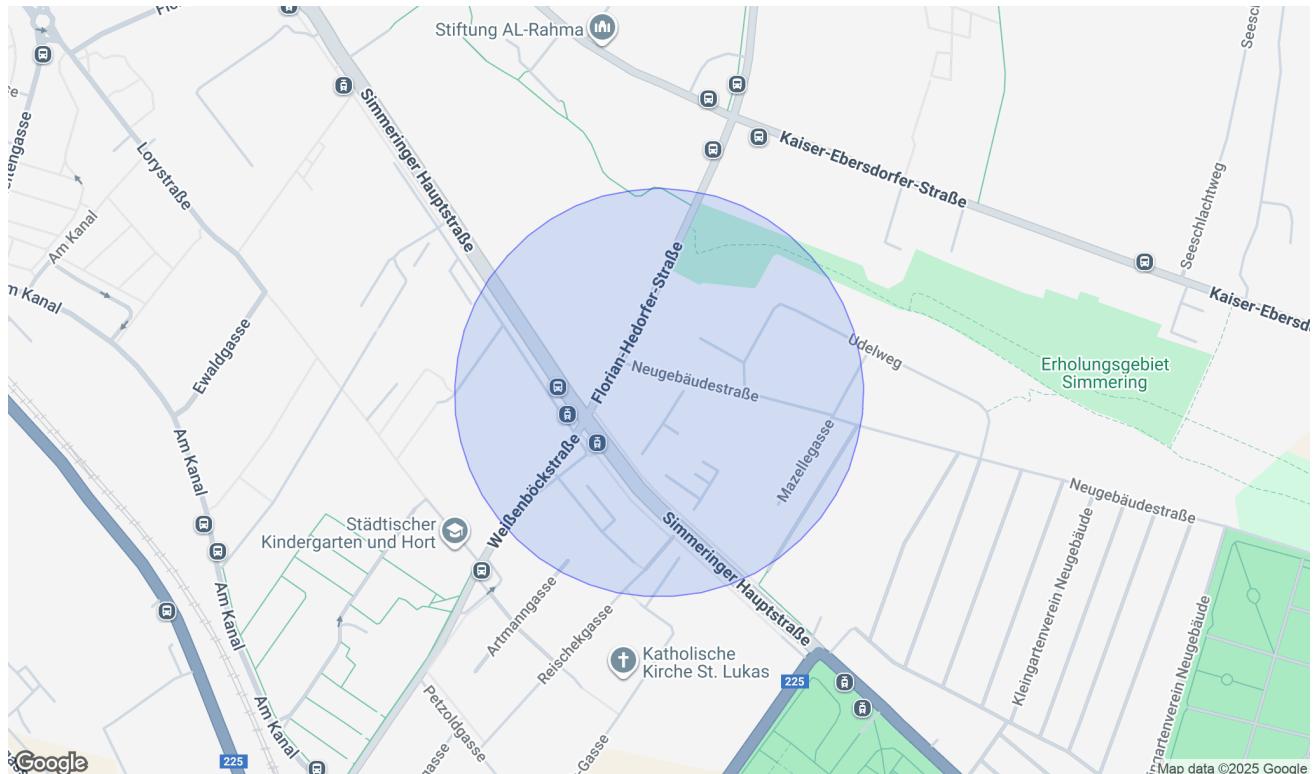






## Lage

1110 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	4.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne

**RIWOG**

**ERDGESCHOSS**  
Udelweg 14  
1110 Wien

Kellergeschoss	77,19 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	80,90 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	81,61 m <sup>2</sup>
12 Windfang	2,14 m <sup>2</sup>
13 Vorräum	16,30 m <sup>2</sup>
14 WC	1,15 m <sup>2</sup>
15 AR	1,15 m <sup>2</sup>
16 Bad	3,58 m <sup>2</sup>
17 Zimmer	13,75 m <sup>2</sup>
18 Zimmer	13,70 m <sup>2</sup>
19 Zimmer	22,83 m <sup>2</sup>
20 Küche	6,30 m <sup>2</sup>
21 Terrasse	24,00 m <sup>2</sup>
22 Garage	19,75 m <sup>2</sup>

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



**RIWOG**

**OBERGESCHOSS**  
Udelweg 14  
1110 Wien

Kellergeschoß	77,19 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	80,90 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	81,61 m <sup>2</sup>
23 Vorraum	19,15 m <sup>2</sup>
24 WC	1,15 m <sup>2</sup>
25 AR	1,15 m <sup>2</sup>
26 Bad	3,58 m <sup>2</sup>
27 Zimmer	13,75 m <sup>2</sup>
28 Zimmer	13,70 m <sup>2</sup>
29 Zimmer	22,83 m <sup>2</sup>
30 Küche	6,30 m <sup>2</sup>
31 Balkon	11,20 m <sup>2</sup>

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

**RIWOG**

**KELLERGESCHOSS**  
Udelweg 14  
1110 Wien

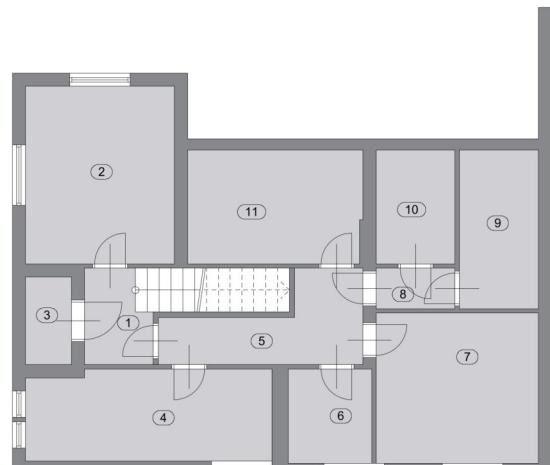
Kellergeschoß	77,19 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	80,90 m <sup>2</sup>	
Obergeschoß	81,61 m <sup>2</sup>	

---

1 Vorraum	3,04 m <sup>2</sup>	
2 Keller	13,77 m <sup>2</sup>	
3 Keller	2,10 m <sup>2</sup>	
4 Waschküche	11,53 m <sup>2</sup>	
5 Gang	6,79 m <sup>2</sup>	
6 Keller	4,09 m <sup>2</sup>	
7 Keller	12,67 m <sup>2</sup>	
8 Gang	1,67 m <sup>2</sup>	
9 Lager	6,53 m <sup>2</sup>	
10 Heizraum	4,68 m <sup>2</sup>	
11 Keller	10,32 m <sup>2</sup>	

---

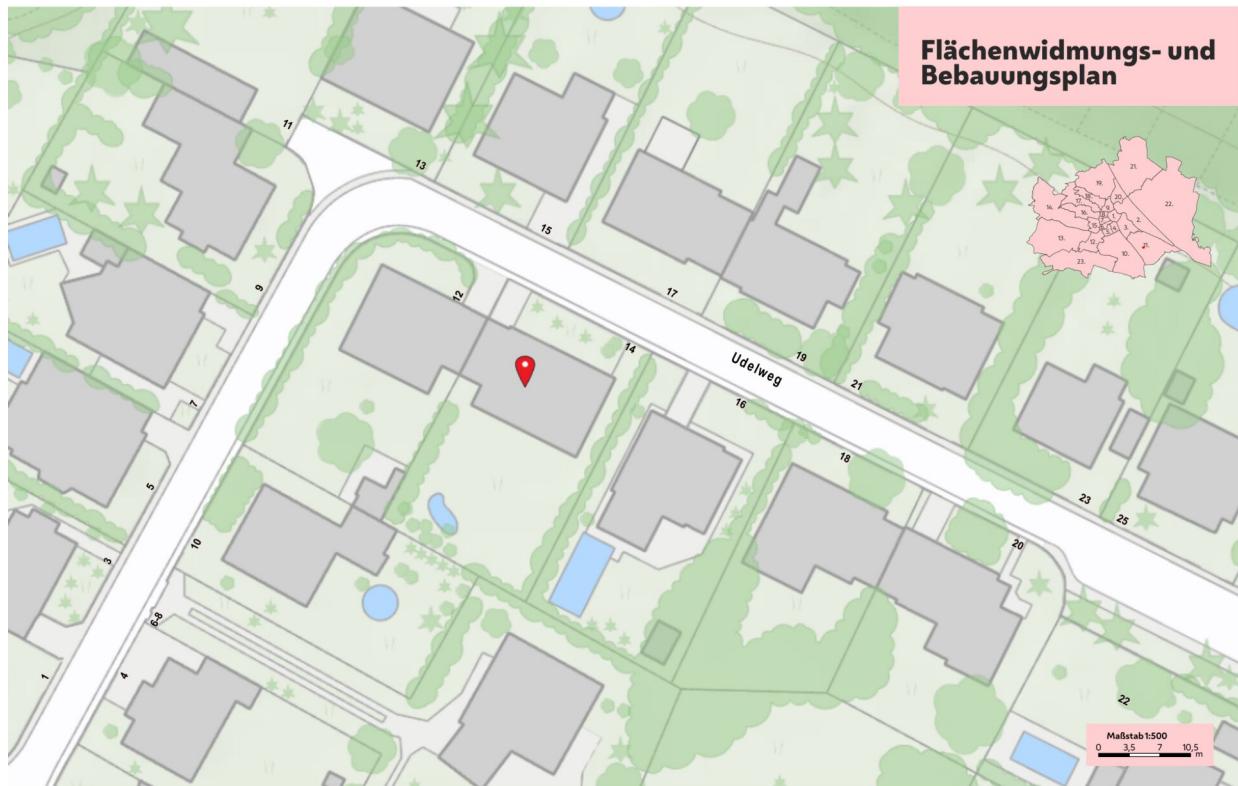
RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at