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

# 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 gutem 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 m² |
| Wohnfläche: | ca. 163 m² |
| Gartenfläche: | ca. 442 m² |
| Kellerfläche: | ca. 81 m² |
| Bäder: | 2 |
| WCs: | 2 |
| Abstellräume: | 2 |
| Gärten: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garagen: | 1 |

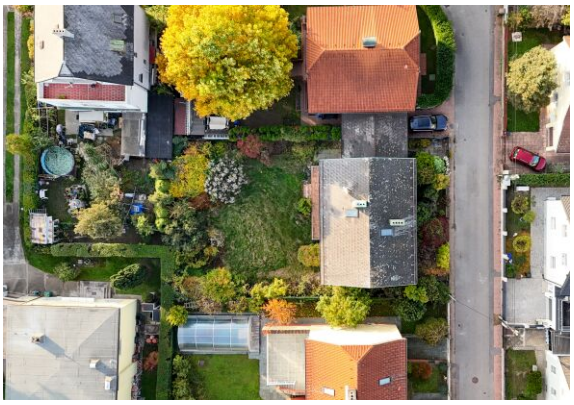
| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | ab sofort |
| Bauart: | Neubau |
| Ausrichtung: | Süden |
| Energieausweis | |
| Gültig bis: | 13.11.2025 |
| HWB: | E 156 kWh/m²a |
| fGEE: | D 2,35 |

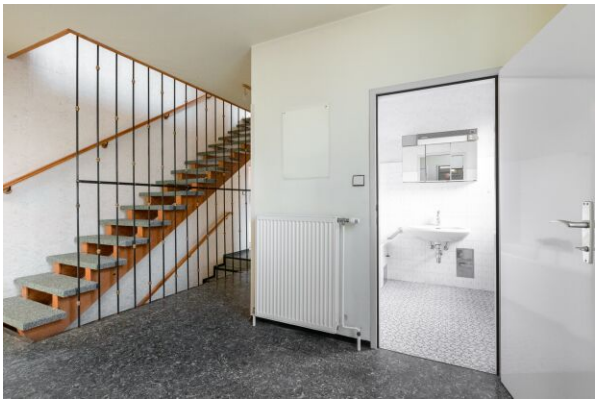
# Preisinformationen

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



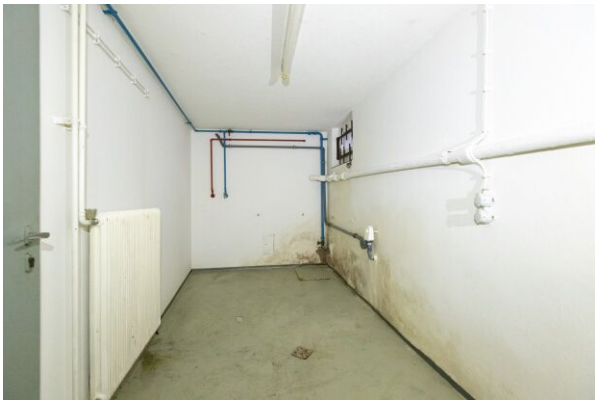


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

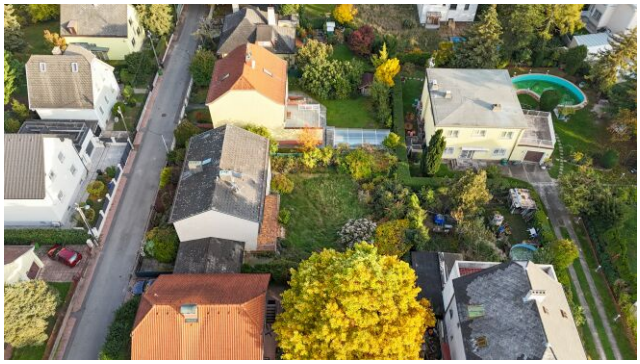
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



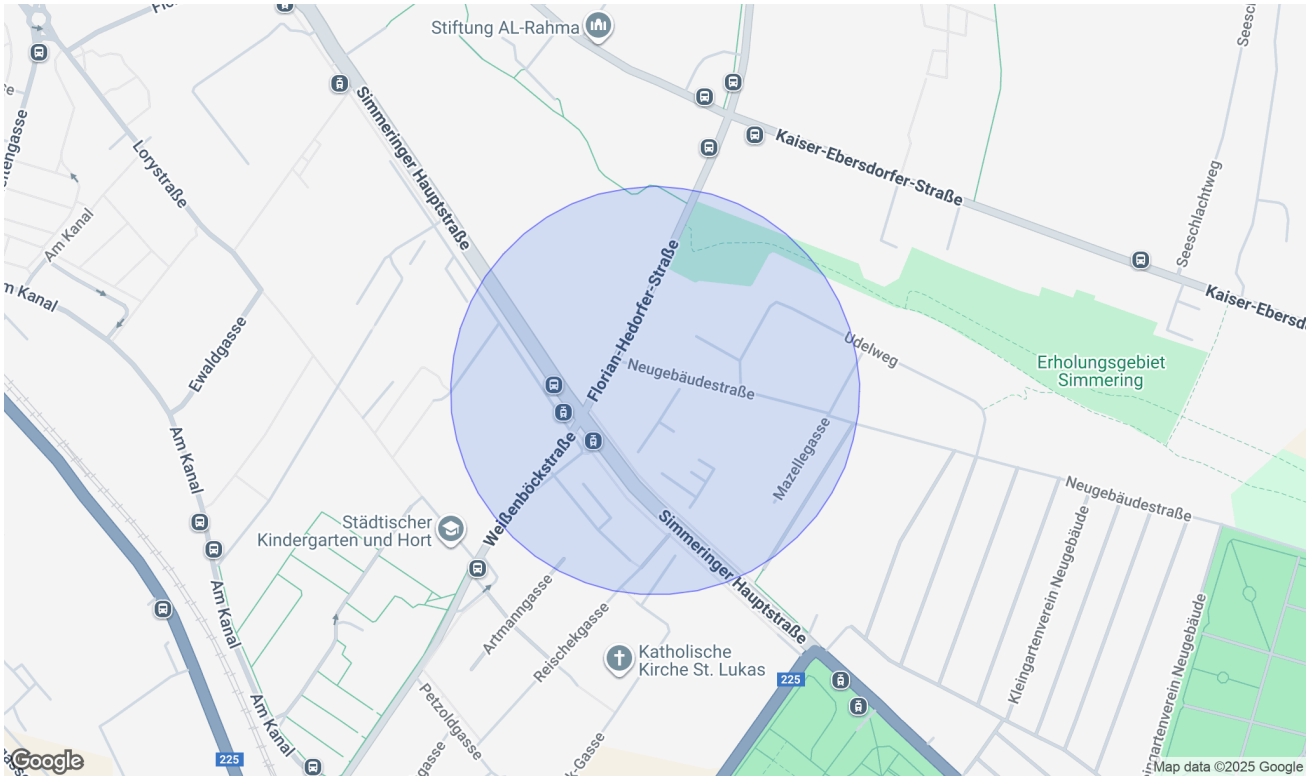
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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

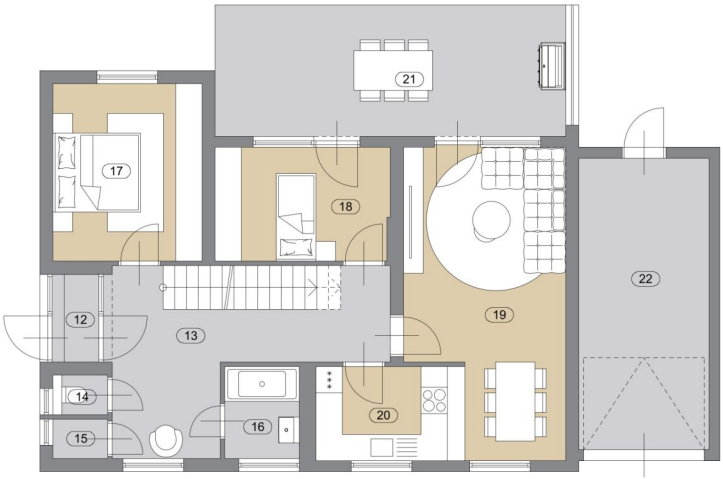
## ERDGESCHOSS

Udelweg 14
1110 Wien

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 77,19 m² |
| Erdgeschoss | 80,90 m² |
| Obergeschoss | 81,61 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | Windfang | 2,14 m² |
| 13 | Vorraum | 16,30 m² |
| 14 | WC | 1,15 m² |
| 15 | AR | 1,15 m² |
| 16 | Bad | 3,58 m² |
| 17 | Zimmer | 13,75 m² |
| 18 | Zimmer | 13,70 m² |
| 19 | Zimmer | 22,83 m² |
| 20 | Küche | 6,30 m² |
| 21 | Terrasse | 24,00 m² |
| 22 | Garage | 19,75 m² |

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

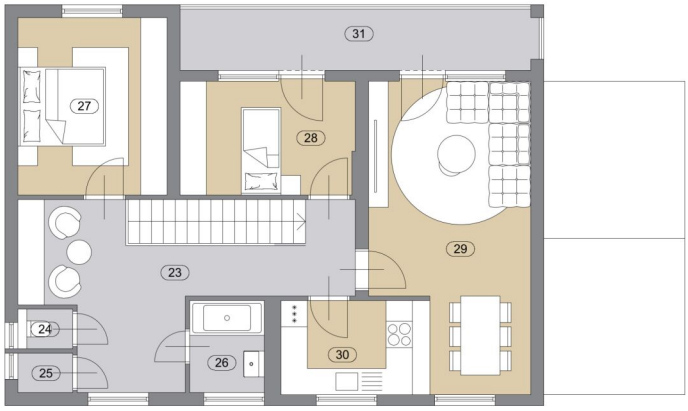
# OBERGESCHOSS

Udelweg 14
1110 Wien

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 77,19 m² |
| Erdgeschoss | 80,90 m² |
| Obergeschoss | 81,61 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 23 | Vorraum | 19,15 m² |
| 24 | WC | 1,15 m² |
| 25 | AR | 1,15 m² |
| 26 | Bad | 3,58 m² |
| 27 | Zimmer | 13,75 m² |
| 28 | Zimmer | 13,70 m² |
| 29 | Zimmer | 22,83 m² |
| 30 | Küche | 6,30 m² |
| 31 | Balkon | 11,20 m² |

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

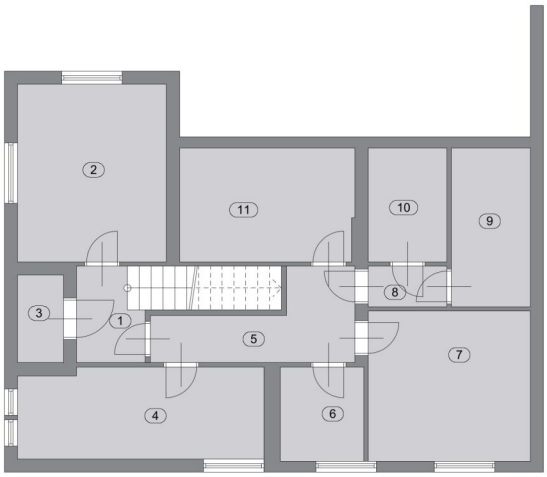
# KELLERGESCHOSS

Udelweg 14
1110 Wien

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | 77,19 m² |
| Erdgeschoss | 80,90 m² |
| Obergeschoss | 81,61 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 3,04 m² |
| 2 | Keller | 13,77 m² |
| 3 | Keller | 2,10 m² |
| 4 | Waschküche | 11,53 m² |
| 5 | Gang | 6,79 m² |
| 6 | Keller | 4,09 m² |
| 7 | Keller | 12,67 m² |
| 8 | Gang | 1,67 m² |
| 9 | Lager | 6,53 m² |
| 10 | Heizraum | 4,68 m² |
| 11 | Keller | 10,32 m² |

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

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 31.10.2025 09:36

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

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