

1230 Wien – R O D A U N

Familienhaus mit zusätzlichen kleinen Bungalow



In absoluter Grünruhelage steht diese Liegenschaft auf einem rund
581 m² großen Grundstück mit viel Potenzial zum Verkauf!

Das ursprünglich **1924 errichtete Wohnhaus** wurde in Ziegel-Massivbauweise gebaut und im Laufe der Jahre mehrfach renoviert und modernisiert, unter anderem **1974 und 2006**. Die Wohnfläche des **Einfamilienhauses beträgt ca. 103 m² mit kleinen Wintergarten**. Ergänzt wird das Raumangebot mit dem eigenständigen kleinen Bungalow mit ca. **43 m² Wohnfläche, 2021 revitalisiert!**

Im Erdgeschoss des Haupthauses befinden sich das Wohnzimmer, die Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie eine weitere Toilette zur Verfügung.

Das Haus bietet eine funktionale Grundstruktur und viel Potenzial für Käufer, die eine bestehende Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Der Zustand entspricht in mehreren Bereichen nicht mehr heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards. Teilweise besteht Renovierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf. Gerade dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, Materialien, Oberflächen und einzelne Bereiche individuell neu zu gestalten.

Der **Bungalow** bietet zusätzlichen Wohn- bzw. Nutzraum. Er verfügt über ein Schlafzimmer, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken. Dadurch ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Gäste-, Familien-, Arbeits- oder Rückzugsbereich, jeweils vorbehaltlich der zulässigen Nutzung.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen unter anderem die Ziegel-Massivbauweise, Wärmedämmung, 3-fach und teilweise 2-fach verglaste Fenster, Jalousien, Laminat- und Fliesenböden, eine Gas-Etagenheizung mit Radiatoren sowie **zwei PKW-Abstellplätze**.

Der Kaufpreis für diese Liegenschaft beträgt € 649.000,-

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.