

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

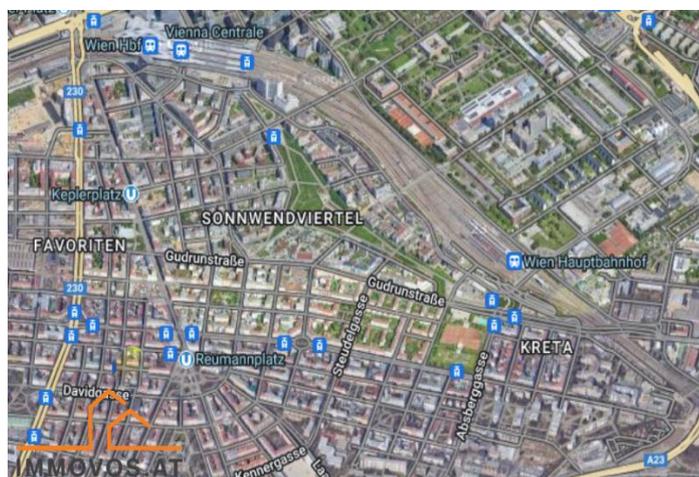
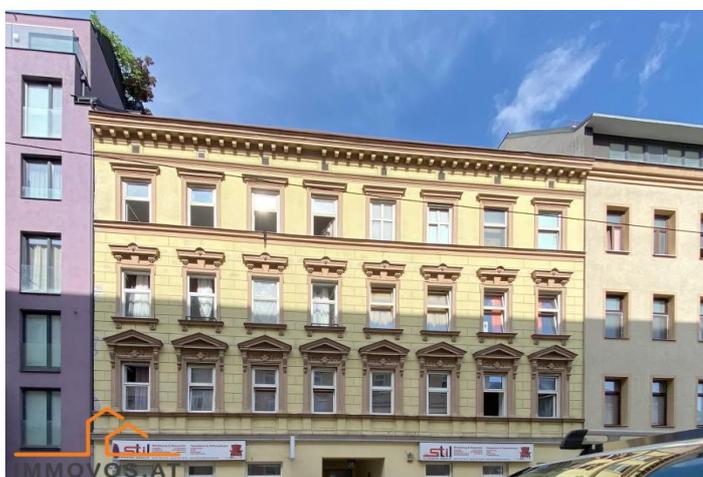
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## ROHDACHBODEN UND HOFGEBÄUDE MIT BAUBEWILLIGUNG



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45283
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Lage:</b>	Nähe Reumannplatz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 489.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	48,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Stockwerk:</b>	4+5 = DG +

### ROHDACHBODEN und HOFGEBÄUDE mit BAUBEWILLIGUNG

Bauklasse W III g Baubewilligung nach § 70 a

RDB im 4. Stock mit rd. 190 m<sup>2</sup>  
erzielbare WNF gesamt rd. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
rd. 62 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse und rd. 38 m<sup>2</sup> Flachdach

HOFGEBÄUDE baubewilligt für  
2 Maisonetten mit gesamt rd. 131 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
plus 2 Balkone a rd. 8 m<sup>2</sup> und 2 Eigengärten a rd. 24 m<sup>2</sup>.

aufgrund der Belichtung keine Aufenthaltsräume im EG bewilligt.

KP 489.000,-

Zusätzlich verfügbar: Top 14-16, 3. Stock, rd. 83 m<sup>2</sup>,  
Möglichkeit für rd. 24 m<sup>2</sup> Balkon (im ERPL bereits mitbewilligt)

3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC

<b>Anzahl Terrassen:</b>	Hofgebäude 6
<b>Anzahl Balkone:</b>	3
<b>Anz. Wohneinheiten:</b>	5
<b>Alter:</b>	Altbau
Neubau	
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,65

diese Wohnung liegt direkt unter dem Dachboden und kann perfekt in den Dachausbau integriert werden.

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN, eine ausführliche FOTODOKUMENTATION sowie weitere Unterlagen.  
PARIFIZIERUNG läuft.

Das familiäre HAUS mit derzeit 7 Wohnungen, 1 Geschäft, 1 Lager befindet sich im Alleinbesitz der Verkäuferin. Abzüglich des Dachgeschosses und des Hofgebäudes verbleiben rd. 60% des Hauses bei der Verkäuferin.

Die Altbauwohnungen sind befristet bis Ende 2024 vermietet und werden sukzessive abverkauft.

**AUSSTATTUNG Haus:** gegliederte Fassade, Gas, Kunststofffenster älteren Datums in den Allgemeinflächen  
Erdkeller mit ausreichend Platz für Abteile

**LAGE:** Leibnizgasse auf Höhe Rotenhofgasse

**INFRASTRUKTUR:** sehr gut aufgrund der Nähe zum Reumannplatz  
Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten und den nahegelegenen Erholungsgebieten Oberlaa und Wienerberg sowie dem Amalien- und Laaerbergbad. Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie in 10 Minuten zum Stephansplatz, Straßenbahnlinien 11, 227 und 6 sowie diverse Busse. Auch die Nähe zum Hauptbahnhof mit den Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S60, S80 und den Zügen der ÖBB ist perfekt

Gerne sende ich Ihnen eine ausführliche Lagebeschreibung.

Monatliche Kosten: Betriebskosten rd. 2,50 € netto/m<sup>2</sup>; Rücklage wird nicht eingehoben.

Habe ich Sie von diesem Projekt überzeugt?  
Gerne schicke ich Ihnen das Exposé, Pläne, Unterlagen und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Immobilie/n verkaufen/vermieten?  
Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

KOLB Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

