

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: 09. 05. 2024

HOFGEBÄUDE SANIERUNGSBEDÜRFTIG MIT BAUBEWILLIGUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45314
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	Nähe Reumannplatz
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 149.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	131,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	16,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	20,00 m ²
Gartenfläche ca.:	28,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Zimmer:	4

HOFGEBÄUDE sanierungsbedürftig mit aufrechter BAUBEWILLIGUNG für 2 Wohneinheiten

Bauklasse W III g Baubewilligung nach § 70 a

HOFGEBÄUDE mit rd. 70 m². Derzeit als Lager gewidmet.
baubewilligt für 2 Wohnungen gesamt rd. 131 m² Nutzfläche,
plus 2 Balkone a rd. 8 m² und 2 Terrassen/Eigengärten a rd. 24 m².
aufgrund der mangelnden Belichtung im EG nur Aufenthaltsräume im 1. Stock bewilligt.
nicht unterkellert
Rückwidmung Gewerbe (zb Airbnb oder Atelier) möglich.
KP 149.000,-

Zusätzlich verfügbar:

RDB im 4. Stock mit rd. 190 m² netto
erzielbare WNF gesamt rd. 270 m² Wohnfläche,
rd. 62 m² Balkon/Terrasse und rd. 38 m² Flachdach
nur in Verbindung mit Hofgebäude erwerbbar

Geschosse:	2
Stockwerk:	EG Hofgebäude
Anzahl Terrassen:	2
Anzahl Balkone:	2
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	190 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,4

AUSSTATTUNG:

Gartennutzung	✓
Kamin	✓

KP für beide Objekte: 489.000,-

Top 14-16, 3. Stock, rd. 83 m², leerstehend, sanierungsbedürftig
Möglichkeit für rd. 24 m² Balkon (im ERPL bereits mit bewilligt)
3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC
diese Wohnung liegt direkt unter dem Dachboden und kann perfekt in den Dachausbau integriert werden

plus 6 bis Ende 2014 vermietete sanierungsbedürftige Wohnungen.

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN und 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 Haupthaus: 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/m²; 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



