

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Sabine Kolb

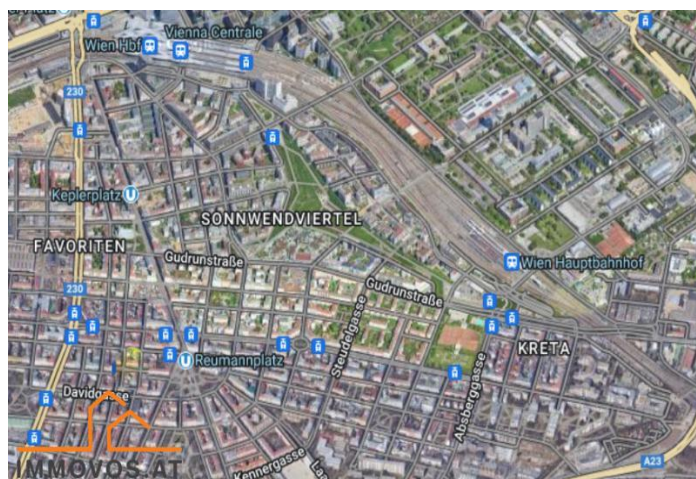
📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

ROHDACHBODEN MIT BAUBEWILLIGUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45496
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	Nähe Reumannplatz
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 349.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	270,00 m²
Balkon Fl. ca.:	12,00 m²
Terrassenfläche ca.:	88,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Stockwerk:	4+5 = DG
Anzahl Terrassen:	4

ROHDACHBODEN mit BAUBEWILLIGUNG

Bauklasse W III g Baubewilligung nach § 70 a

RDB im 4. Stock mit rd. 190 m²
erzielbare WNF gesamt rd. 270 m² Wohnfläche,
rd. 62 m² Balkon/Terrasse und rd. 38 m² Flachdach
KP: 349.000, - Euro

Zusätzlich verfügbar:

- 70 m² unsaniertes HOFGEBÄUDE mit Baubeilligung
für 2 Wohnungen mit Balkonen und Gärten
KP: 149.000, - Euro
- Top 14-16, 3. Stock, rd. 83 m²,
sanierungsbedürftig, leerstehend
Möglichkeit für rd. 24 m² Balkon (im ERPL mitbewilligt)
3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC
diese Wohnung liegt direkt unter dem Dachboden und
kann perfekt in den Dachausbau integriert werden.

Airbnb wird im WE-Vertrag gestattet

Anzahl Balkone:	1
Anz.	3
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Neubau	
Heizwärmebedarf:	25 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,65

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/m²;
Rücklage wird derzeit 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

