

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 MIT AUFRECHTER BAUBEWILLIGUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45628
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 10., Favoriten
Ort: Wien 10., Favoriten

KOSTEN

Preis: € 579.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 430,00 m²
Nutzfläche ca.: 520,00 m²
Terrassenfläche ca.: 90,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Stockwerk: 4+5 = DG
Heizwärmebedarf: 35 kWh/m²/Jahr
fGEE: 0,82

ROHDACHBODEN mit BAUBEWILLIGUNG

Bauklasse W IV 18m g
 Baubewilligung nach § 70 von Juni 2022
 keine Stellplatzverpflichtung
 kein Denkmalschutz

RDB im 4. Stock mit rd. 340 m²
 5 Wohnungen auf 2 Etagen mit einer erzielbaren WNF von gesamt rd. 430 m² Wohnfläche und rd. 90 m² Balkon/Terrassen
 Lift (alt) vom Keller bis 3. Stock vorhanden

KP 579.000,-

im 3. Stock unter dem Rohdachboden befinden sich 4 Wohnungen; 2 leerstehend, 1 befristet bis 5/24, 1 unbefristet (Ausmietung möglich).

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN, eine ausführliche FOTODOKUMENTATION und Beschreibung der LAGE sowie weitere Unterlagen.

Nutzwertgutachten bereits erstellt
WE-Vertragsentwurf in Arbeit
AIRBNB wird vom Verkäufer zugestimmt

Das Eck-Altbau-Haus BJ. ca. 1892 mit derzeit 20 Wohnungen und 1 unsanierten Magazin im Keller von rd. 100m² befindet sich im Alleinbesitz der Verkäuferin. Abzüglich des Dachgeschosses verbleiben rd. 67% des Hauses bei der Verkäuferin. Die Altbauwohnungen sind bis Ende Mai 2024 befristet vermietet und werden sukzessive abverkauft.

AUSSTATTUNG Haus: glatte Fassade in gutem Zustand, Gas, Kunststofffenster älteren Datums in den Allgemeinflächen
Erdkeller mit ausreichend Platz für Abteile
Lift (alt) vom Keller bis 3. Stock

LAGE: RUHELAGE
nur 550 m vom 5. Bezirk entfernt
Waldmüllerpark fußläufig erreichbar
zum Erholungsgebiet Wienerberg nur 2 km

INFRASTRUKTUR:
sehr gut aufgrund der Nähe zum Matzleinsdorfer Platz
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, DM, Bipa) und Kinderbetreuung, Schulen, Ärzte, Öffis in Gehweite.

ÖFFIS:
Straßenbahn Linien 1, 6, 18
die 6 - bringt Sie in 4 Stationen zur U 1 Reumannplatz und in 5 Stationen zum Hauptbahnhof sowie in 2 Stationen zum Bahnhof Matzleinsdorfer Platz mit Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S60, div. Regionalzüge, Badner Bahn sowie in Zukunft der neuen U 2
die 1 -bringt Sie in die Innenstadt über den Kärtnering, das Schottentor und den Schwedenplatz zur Prater Hauptallee
Autobus 14A, Nachtautobus 6A

Monatliche Kosten: Betriebskosten rd. 2,50 € netto/m²; Rücklage wird noch nicht eingehoben.

Habe ich Sie von diesem Projekt überzeugt?
Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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



Innenhof Fassade



Ausblick Innenhof