

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

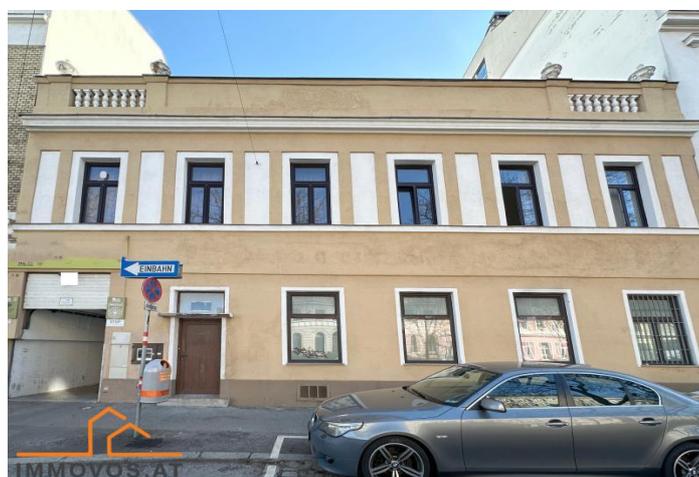
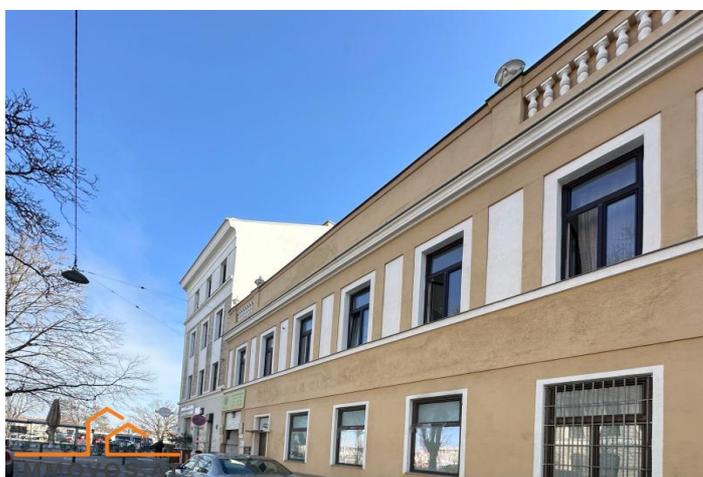
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

ZINSHAUS MIT AUSBAUSTUDIE



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45629
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 12., Meidling
Ort: Wien 12., Meidling
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 1.700.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 486,00 m²
Nutzfläche ca.: 1.017,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 454,00 m²
Balkon Fl. ca.: 20,00 m²
Terrassenfläche ca.: 17,00 m²
Gartenfläche ca.: 58,00 m²
Loggia Fläche ca.: 55,00 m²
Kellerfläche ca.: 30,00 m²

ZINSHAUS mit großem Ausbaupotential

Bauklassen:

Haupthaus GB III g / Hofgebäude GB I 5,5m g BB
 begrüntes Flachdach

Grundstücksfläche: 454 m² lt. Grundbuch
 Grundstücksbreite ca. 17 m

Bestand: 486 m² Wohnfläche

HAUPTHAUS: EG, 1 OG, teilunterkellert

EG: Top 1 Geschäft (wird gerade saniert)

OG 1: 2 Wohnungen bef. vermietet bis Ende Mai 2024

HOFGEBÄUDE: Top 2 Autowerkstatt; unbef. vermietet;

unverbindliche Ausbaustudie (keine Einreichung erfolgt):

VARIANTE 1 mit 17 Wohnungen auf 6 Ebenen

Haupthaus:

714 m² Wohnfläche plus 51 m² Dachterrassen/Loggien

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Heizwärmebedarf:	190 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,7

plus 30 m² Gärten und Terrassen
Hofgebäude:
190 m² Wohnfläche plus 20 m² Balkone plus 50 m²
Gärten und Terrassen
gesamt 904 m² WF/ 51 m² DT/L / 20 m² B/ 80 m² G/T

VARIANTE 2 mit 19 Wohnungen auf 7 Ebenen 1017 m²
WF plus DT/L/B/G/T

LAGE: Oswaldgasse - Johann-Hoffmann-Platz
zum Erholungsgebiet und Golfclub Wienerberg nur 1 km

INFRASTRUKTUR: sehr gut aufgrund der Nähe zur
Meidlinger Hauptstraße - Arkade Meidling
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, DM, Bipa,
Müller) und Kinderbetreuung, Schulen, Ärzte, Öffis in
Gehweite. Sportplatz Johann-Hoffmann-Platz
nach einem rd. 25-minütigem Spaziergang landen Sie
bei der Gloriette mitten in Schönbrunn
Garagenplätze können zb im Parkhaus Euro Plaza
angemietet werden

ÖFFIS: Straßenbahn Linie 62 bringt Sie in rd. 20 Minuten
ins Herz von Wien - Kärtnerring/Oper
U-Bahnlinie U6, Badner Bahn und S1, S2, S3, S4, S60,
S80 im Lokalbahnhof Meidling
Autobusse 62A und 7A, Nachtautobus 62

Betriebskosten derzeit: rd. 1,85 Euro netto; Rücklage
wird nicht eingehoben

Möglichkeit auf Share Deal: 1.7 Mio Euro

Habe ich Sie von diesem Projekt überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen weitere Informationen und
vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit
Ihnen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

KOLB Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

