

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Sabine Kolb

+43 676 / 480 81 81 +43 (0)1 / 718 48 02

Datum: 03. 07. 2025

** UNSANIERTES HOFGEBÄUDE MIT GARTENANTEIL **





ÜBERBLICK

Objekt ID: 45920 Bundesland: Wien

Bezirk: Wien 10.,Favoriten
Ort: Wien 10.,Favoriten
Lage: Nähe Waldmüllerpark
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 390.000,00 **Provision:** 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 138,00 m² Nutzfläche ca.: 190,00 m² Gartenfläche ca.: 20,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort **Baujahr:** ca. 1900

Geschosse: 3

Stockwerk: Erdgeschoss

UNSANIERTES HOFGEBÄUDE mit GARTENANTEIL

Hofgebäude Wohnungseigentum mit rd 138 m² Nutzfläche, 7 x 19,7 m Rohdachboden mit rd 147 m² und Garten

Ausrichtung Osten - Hofruhelage

Anschlüsse wie Wasser, Kanal, Strom, Gas müssen von Käuferseite vom Straßentrakt ins Hofgebäude eingeleitet werden. Alte Anschlüsse teilweise vorhanden.

WIDMUNG: GBGV BK I 4,5 Meter

Geschäftsraumwidmung

möglich wäre Werkstatt, Atelier, Lager im Erdgeschoß

und

Büro, Airbnb im oberen Geschoß

Widmung von Wohnraum nicht möglich!

Im EG sind aufgrund von fehlender Belichtung keine

Aufenthaltsräume möglich.

Im DG wäre eine Belichtung für Aufenthaltsräume mit



Alter: Altbau Heizung: KEINE

Heizwärmebedarf: 181 kWH/m²/Jahr

fGEE: 3,66

gewerblicher Nutzung gegeben.

Bezüglich der Ausbaumöglichkeiten können wir eine unverbindliche Ausbaustudie bereitstellen.

Dieses Ausbaukonzept und Bebauungsstudie sind ohne Gewähr.

Änderungen bleiben vorbehalten.

Haus: Baujahr ca. 1900

Energieausweis: rd. HWB 181 kWh/m2a

Im Haupthaus ist ein DG-Ausbau geplant dem zugestimmt werden muss.

Der Rohdachboden vom Haupthaus kann zusätzlich angekauft werden.

KP 399.000,-

rd. 315 m2 erzielbare Nutzfläche plus Balkone und Terrassen

weiters 2 unsanierte Wohnungen im Haupthaus verfügbar:

3. Stock 77 m2 WG-tauglich 3 Zimmer KP 246.656,-Erdgeschoß 80 m2 WG-tauglich 2 Zimmer KP 249.000,-

öffentliche Verkehrsmittel: U 1 Keplerpatz ca. 600 m Schnellbahnlinien S 1, 2, 3, 4, 60 Matzleinsdorfer Platz ca. 1 km

Straßenbahnlinie 18 und O, Bus 14A

Infrastruktur: gut, Nähe Waldmüllerpark Billa, Hofer, Bipa

verfügbar sofort

derzeitige monatliche Kosten Hofgebäude: Betriebskosten rd. 438,- plus Rücklage rd. 100, - Euro plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser Immobilie überzeugt? Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

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

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

























