

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: 16. 01. 2025

## ROHDACHBODEN MIT AUFRECHTER BAUBEWILLIGUNG



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45969  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 10., Favoriten  
**Ort:** Wien 10., Favoriten

### KOSTEN

**Preis:** € 499.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% UST

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 430,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 520,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 90,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Stockwerk:** 4+5 = DG  
**Alter:** Altbau  
 Neubau  
**Heizwärmebedarf:** 35 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

### 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 m<sup>2</sup>  
 5 Wohnungen auf 2 Etagen mit einer erzielbaren WNF von gesamt rd. 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 90 m<sup>2</sup> Balkon/Terrassen  
 bestehender Lift vom Keller bis 3. Stock vorhanden  
 Elektro- und Gassteigleitungen werden soeben erneuert und das Stiegenhaus komplett neu verflieset und ausgemalt.

KP 499.000,-

im 3. Stock unter dem Rohdachboden befinden sich 4 Wohnungen; 3 leerstehend, 1 unbefristet (Ausmietung möglich).

Gerne übermittle ich Ihnen den EINREICHPLAN, eine

**fGEE:**

0,82

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. 100m<sup>2</sup> befindet sich im Alleinbesitz der Verkäuferin. Abzüglich des Dachgeschosses verbleiben rd. 67% des Hauses bei der Verkäuferin.

Die Altbauwohnungen sind bis Ende 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

**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 Kärtnerring, das Schottentor und den Schwedenplatz zur Prater Hauptallee

Autobus 14A, Nachtautobus 6A

Monatliche Kosten: Betriebskosten rd. 2,50 € netto/m<sup>2</sup>; 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!



