

## **Baubewilligter Rohdachboden in gepflegter Eckliegenschaft Nahe U3-Kardinal-Nagl-Platz**



**Objektnummer: 19512**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	530,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	691,57 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Highlights

- Baubewilligung (Mai 2023) für einen hochwertigen DG- Ausbau mit ca. 530 m<sup>2</sup> NFL liegt vor
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute Anbindung für den Individualverkehr durch die rasche Erreichbarkeit der A23 und A4
- Gute öffentliche Anbindung durch U3- Station Kardinal Nagl Platz

## Gebäude und Grundstück

- Eckliegenschaft, Seitenflügelhaus mit baubewilligtem Rohdachboden
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 531 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 6 Dachgeschoßwohnungen 530,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 161, 1 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 36 - 54,65 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 37 - 108 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 38 - 105,56 m<sup>2</sup> WFL

- Top 39 - 59,76 m<sup>2</sup> WFL
  
  - Top 40 - 111,90 m WFL
  
  - Top 41 - 90,91 m<sup>2</sup> WFL
- 
- Kaufpreis: EUR 1.350.000,--

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap