ROHDACHBODEN - Bestlage -1020 Wien-Nähe PRATER!

Objektnummer: 21

Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnezhoferstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	380,00 m²
Verkaufsfläche:	360,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,78 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

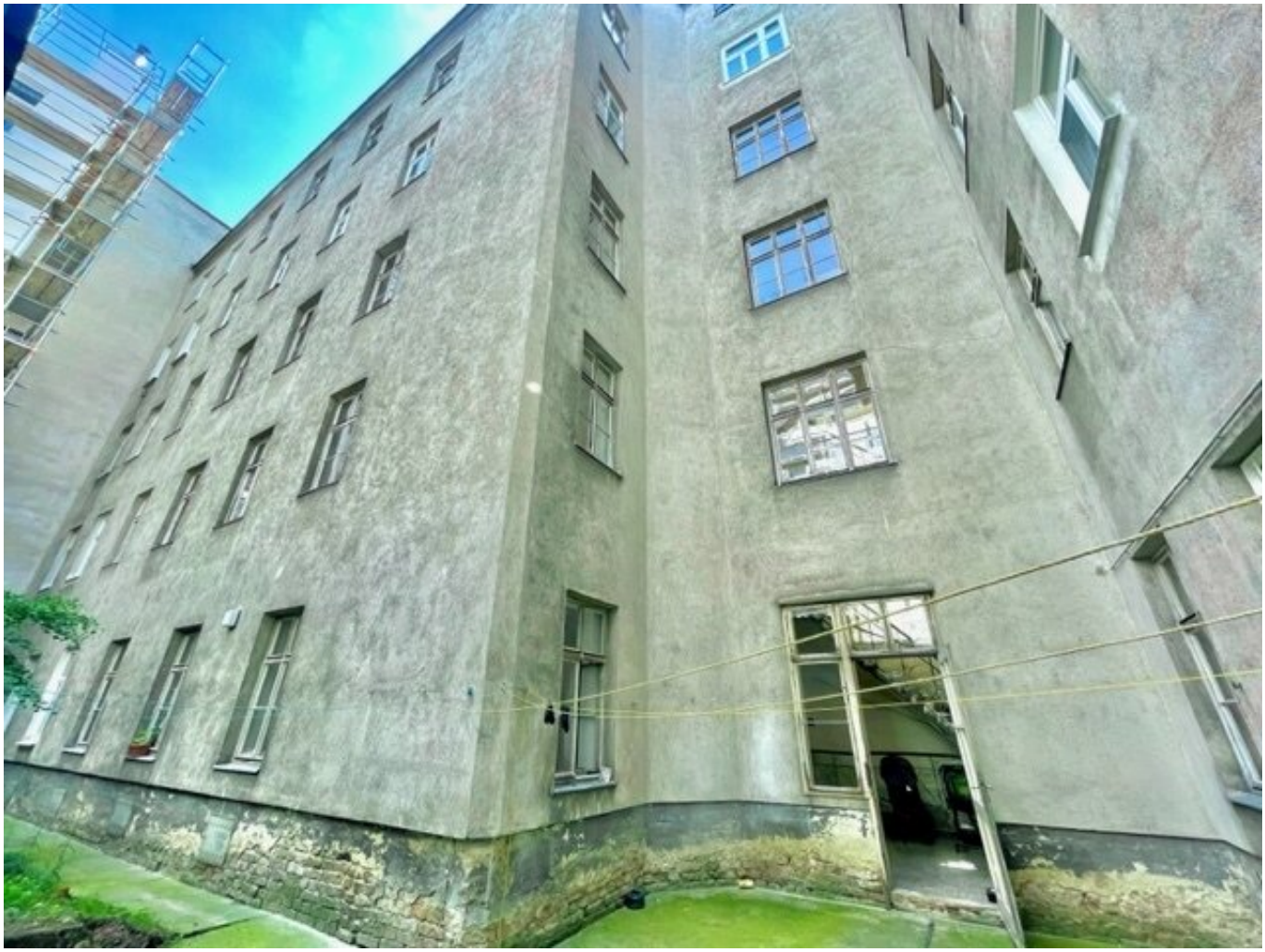
Ihr Ansprechpartner

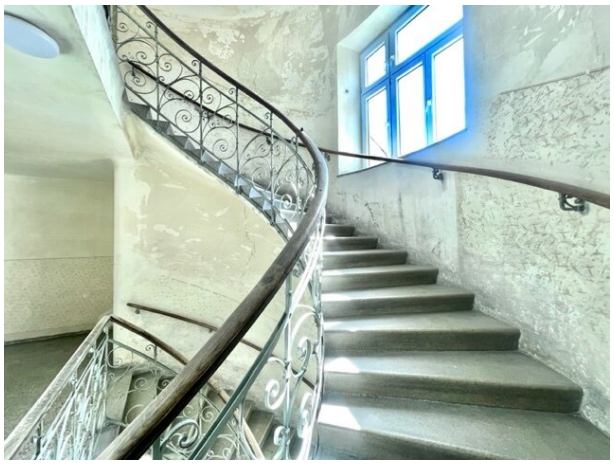
Katharina Stöger

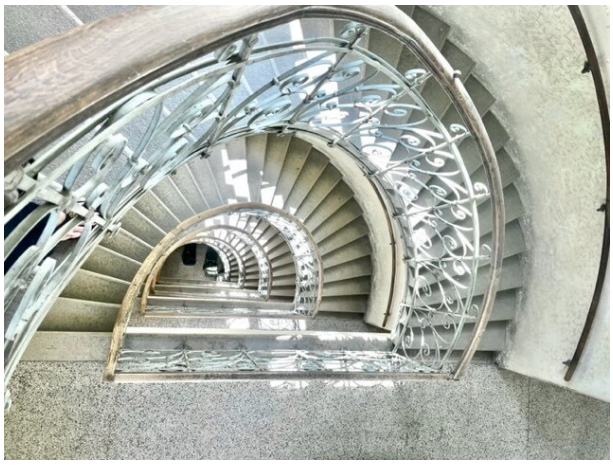
Anker Immobilien Ges. m.b.H.
Mosergasse 5
1090 Wien

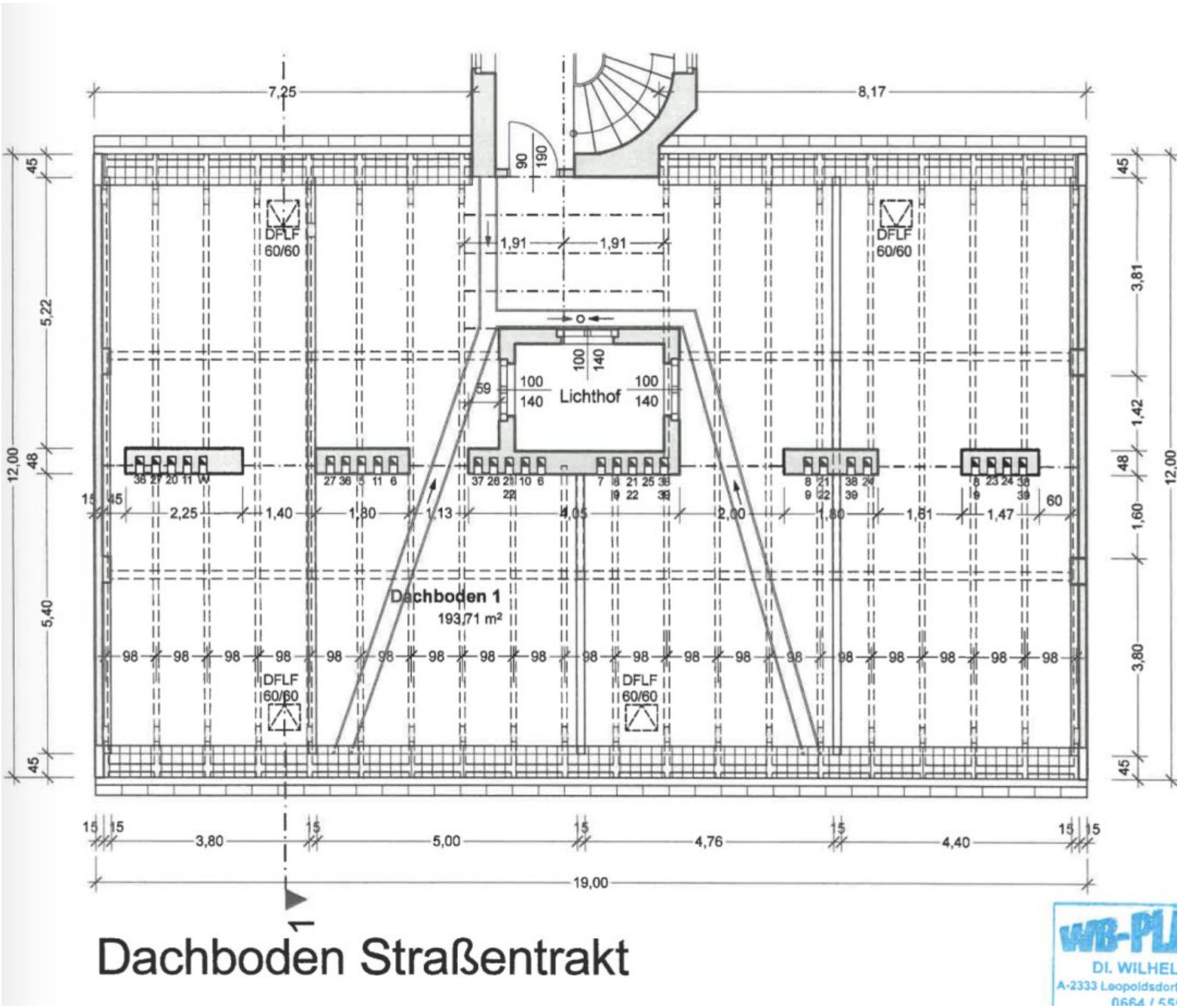
H +43 664 3009595

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



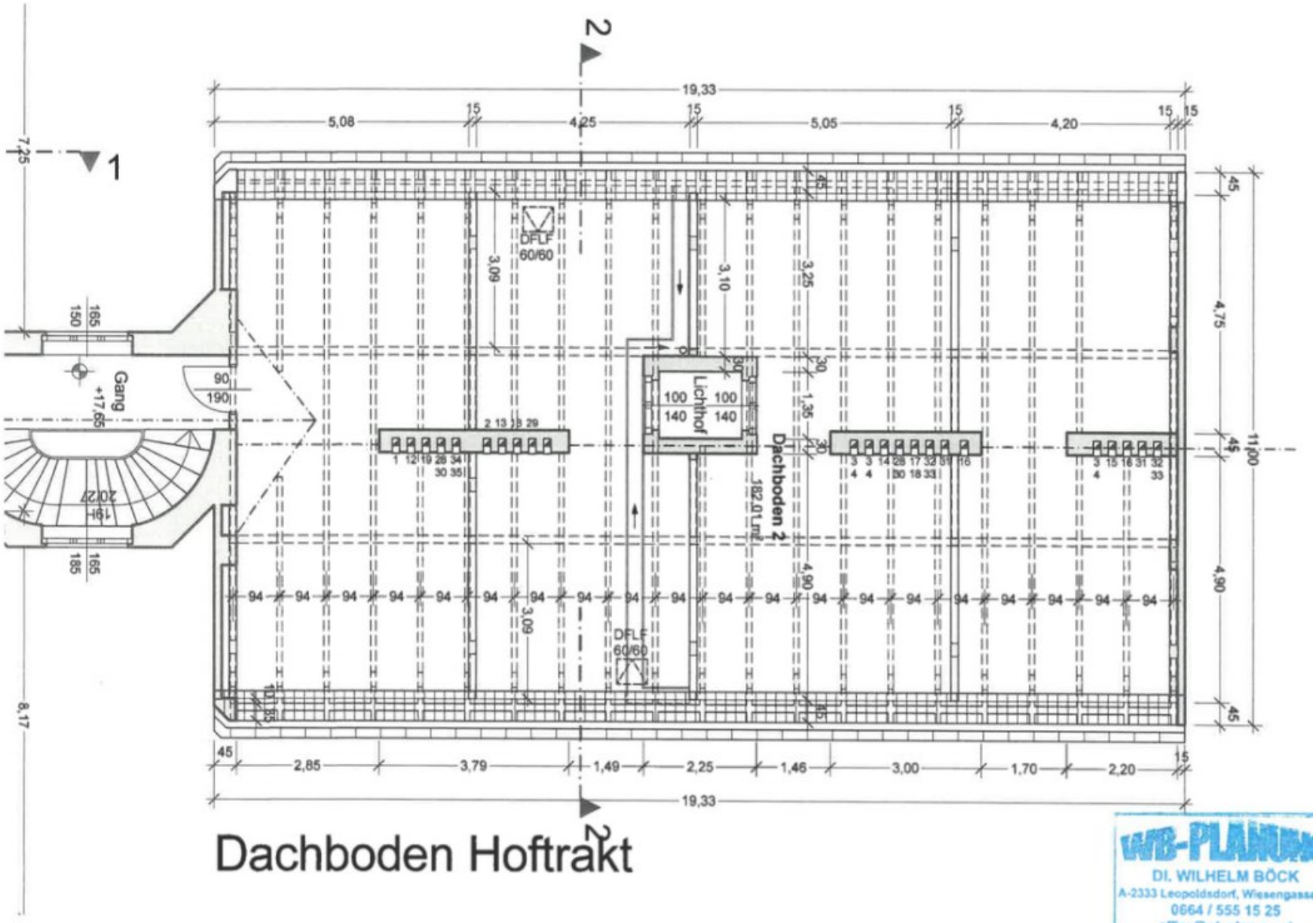






Dachboden Straßentrakt

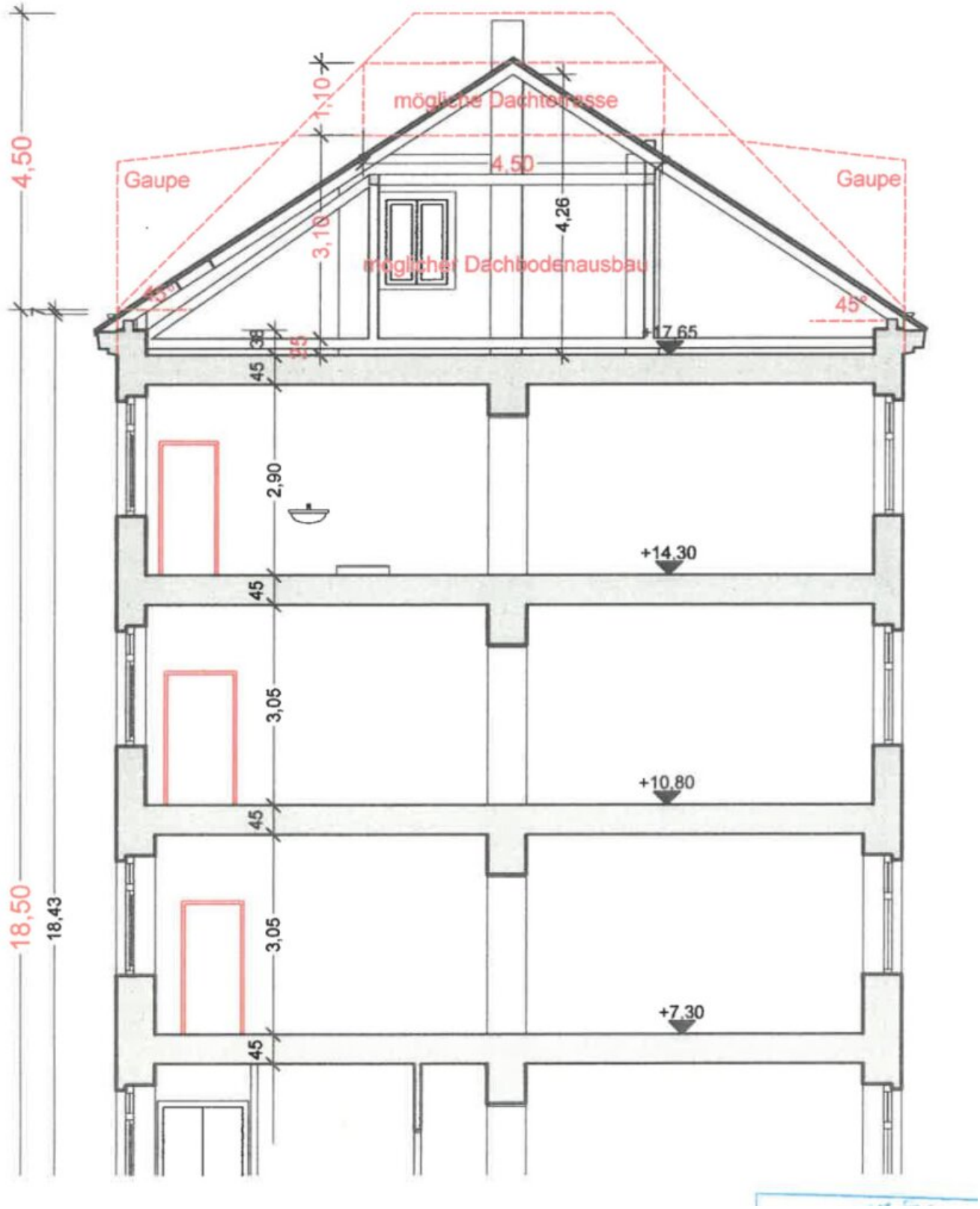
WB-PL
DI. WILHEL
A-2333 Leopoldsdorf
0664 / 55



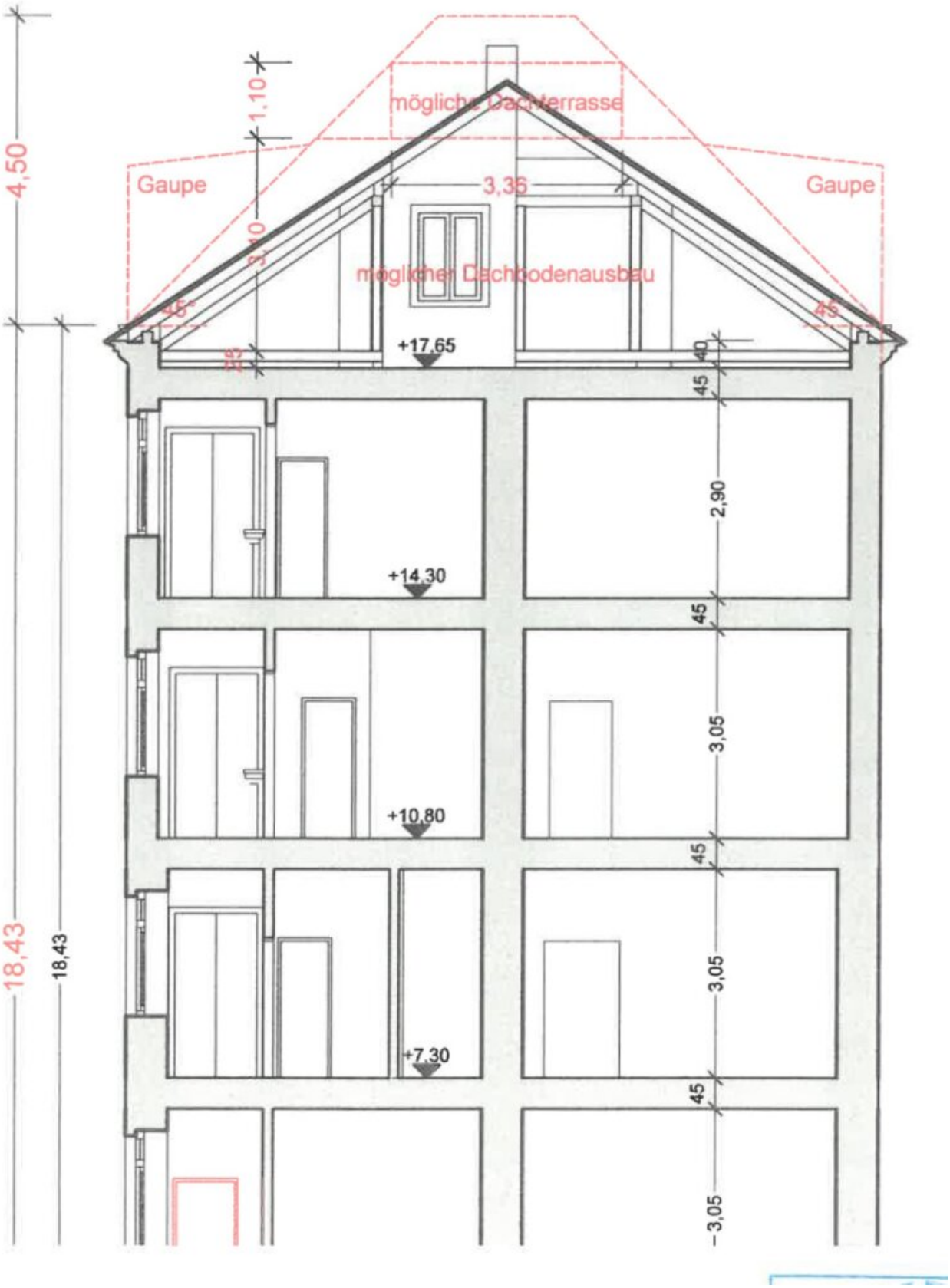
Dachboden Hoftrakt

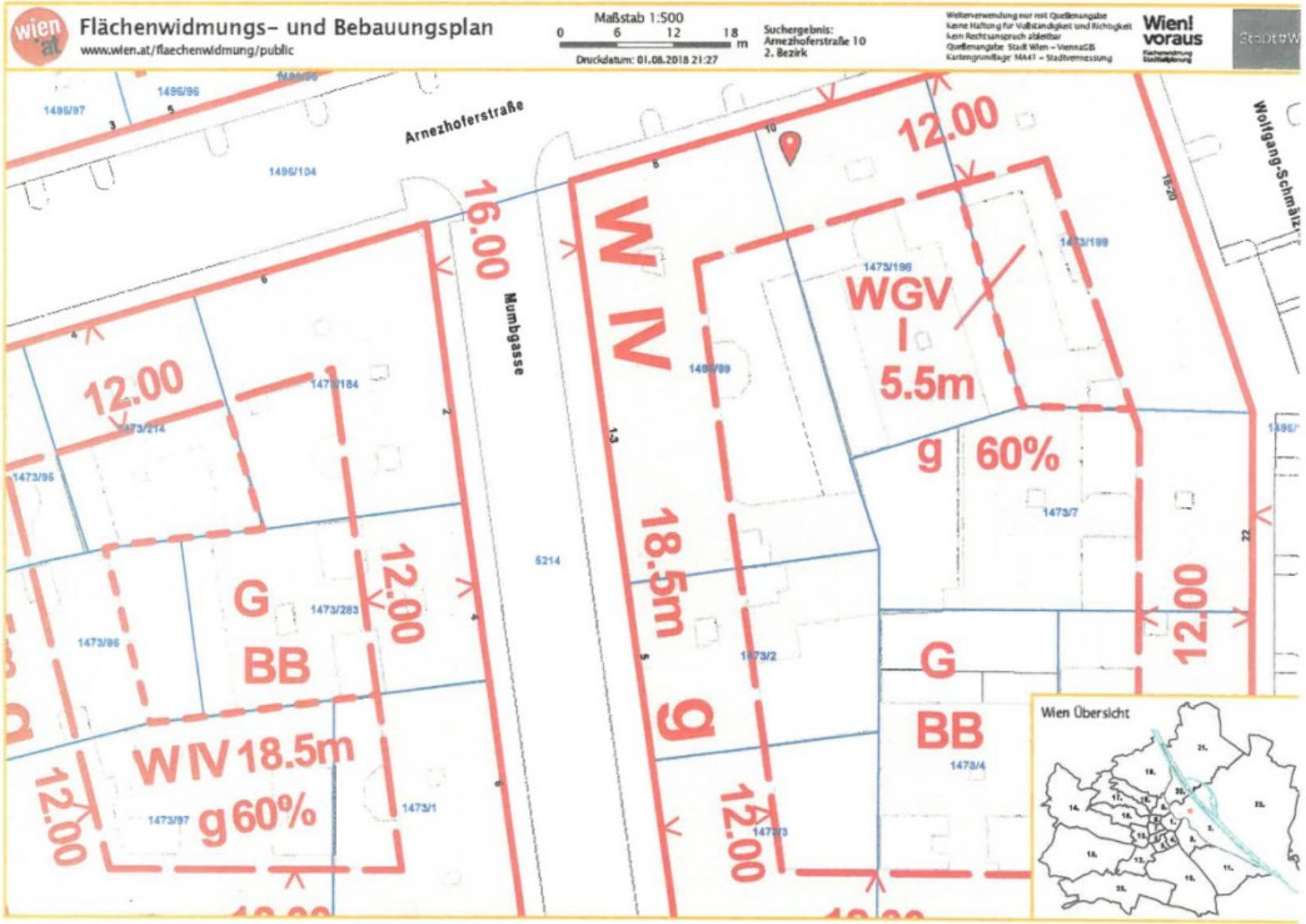
WB-PLANUNG
DI. WILHELM BÖCK
A-2333 Leopoldsdorf, Wiesengasse
0664 / 555 15 25
office@wb-planung.at

Schnitt 1-1 Straßentrakt



Schnitt 2-2 Hoftrakt




Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.at/flaechenwidmung/public
Maßstab 1:500
0 6 12 18 m
Druckdatum: 01.08.2018 21:27
Suchergebnis:
Arnezhoferstraße 10
2. Bezirk
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
kein Rechtsanspruch ableitbar
Quellenangabe Stadt Wien – ViennaGIS
Kartengrundlage: MA41 – Stadtvermessung
Wien! voraus
Arnezhoferstraße
Mumbgasse
Wolfgang-Schmälzl-
16.00
12.00
WIV
18.5m
g
WGV
5.5m
g 60%
G
BB
WIV 18.5m
g 60%
12.00
1496/97
1496/96
1496/104
1473/184
1473/214
1473/95
1473/283
1473/96
1473/97
1473/1
1496/89
1473/198
1473/199
1473/7
1473/2
1473/3
1473/4
5214
Wien Übersicht

Objektbeschreibung

ROHDACHBODEN - Bestlage -1020 Wien-Nähe PRATER!

Zum Verkauf gelangt dieses herrliches und ausbaufähiges **ROHDACHBODEN** mit sehr **viel POTENZIA**L in einem JahrhundertwändeHäuse (ca. 1900 erbaut), bestehend aus zwei Gebäuden - einem **Straßentrak**t und einem **Hoftrakt**. ***BESTLAGE Wiens in der unmittelbaren NÄHE vom PRATER!***

DACHGESCHOSSAUSBAU

Auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und der Wiener Bauordnung ist dabei folgender AUSBAU möglich:

STRASSENTRAKT:

- **maximale Gebäudehöhe** 18,50 m, daher keine nennenswerte Erhöhung möglich; Ausbau unter 45° mit oberstem Abschluss 4,50 m über maximalen Gebäudehöhe (sehe Schnitt 1:1);

- **Dachbodenfläche** gemessen bis zur Mauerbank mit ca. **194m2;**

- **Dachgaupen** möglich lt. §81/6 Wiener Bauordnung;

- 1/3der Gebäudefront (straßenseitig 19,00m : 3=6,33m; hofseitig 1 x 7,25m : 3=2,41m, 1 x 8,17m : 3=2,72m).

- **Mit Zustimmung des Bauausschusses der Bezirksvertretung:** 1/2 der Gebäudefront /straßenseitig 19,00m : 2=9,50m; hofseitig 1 x 7,25m : 2=3,62m; 1 x 8,17m : 2=4,08m).

- **Dachterrasse**: sehe Schnitt 1:1; 19,00m x 4,50m = ca. **85,50 m2** Bruttofläche, abzüglich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

HOFTRAKT:

- Lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan "G" Widmung, dh. "gärtnerisch auszugestalten";

- Gestattet lt. Wiener Bauordnung ist, die bestehende Gebäude (mit ca. 18,43m) beizubehalten und unter 45° auszubauen (sehe Schnitt 2:2);

- **Dachbodenfläche** gemessen bis zu Mauerbank beträgt ca. **182,09 m2:**

- **Dachgaupen** möglich, lt. §81/6 Wiener Bauordnung;

- 1/3 der Gebäudefront (west und ostseitig 19,33m : 2=9,66m);

- **Mit Zustimmung des Bauausschusses der Bezirksvertretung:**

- 1/2 der Gebäudefront (west und ostseitig 19,33m : 2=9,66m);

- **Dachterrasse**: sehr Schnitt 2:2 , 19,33m x 3,36m ergibt ca. **65 m2** Bruttofläche abzüglich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen;

Bei der AUSBAU des Objekts wäre dabei erforderlich die ERRICHTUNG von:

- Lift-Anlage (das Haus verfügt über 2 Innenhöfe die hervorragend geeignet wären für eine barrierefrei Errichtung des LIFTS);

- Stiegenhaus Erneuerung;

- Steigleitungen;

- FASADE;

Die L A G E ist H E R V O R R A G E N D:

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen
Bedarf, **Geschäfte** sowie **Bars** und **Restaurants** befinden sich in der unmittelbaren, charmanten Umgebung.

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso **fußläufig erreichbar**. Nur 3 Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte Wiesen und Wälder sowie Gewässer bieten die ideale Umgebung für entspannte Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärztzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln (zB: **PRATERSTERN**)- wie U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn, etc.. sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen, zahlreiche Gourmet- Gastronomien - zB: ***Erholungsgebiet - PRATER,*** usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

KAUFPREIS: auf Anfrage - lastenfrei! (mit WohnungsEigentum),

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch dieses tolles Objekt / ROHDACHBODEN Ihr EIGENTUM !

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht

kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorrar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap