

**DG-Projektchance: 447 m² Wohnfläche | 6 bewilligte
Einheiten | Top-Lage in Ottakring (U3)**



Objektnummer: 7398/11322731

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	447,77 m²
Nutzfläche:	520,71 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



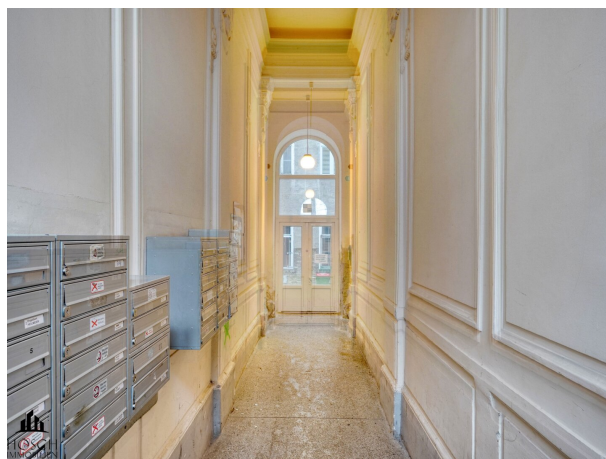
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

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









McGrundriss

Objektbeschreibung

Rohdachboden mit bewilligtem Dachgeschossausbau – 6 Wohnungen mit großzügigen Freiflächen

In einem Wiener Gründerzeithaus gelangt ein **Rohdachboden mit rechtskräftiger Baubewilligung für einen Dachgeschossausbau** zum Verkauf. Das Projekt umfasst **6 bewilligte Wohneinheiten** mit einer **gesamt möglichen Wohnfläche von 447,77 m²** sowie **145,87 m² Freiflächen** (Terrassen/Balkone) und einer **gesamten gewichteten Fläche von 520,71 m²**, die im Zuge des Ausbaus realisiert werden können.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder Projektentwickler, hochwertigen Wohnraum in gefragter Lage zu schaffen.

Projekt-Highlights

- Rohdachboden mit **bewilligtem DG-Ausbau**
- **6 genehmigte Wohnungen**
- Gesamtwohnfläche: **447,77 m²**
- Gesamtfreiflächen: **145,87 m²**
- Gesamten gewichteten Fläche: **520,71 m²**
- Attraktive Grundrisse mit schönen Außenflächen
- Solide Bestandsliegenschaft

Raum für Entwicklung – Ideale Basis für ein DG-Projekt

Der Rohdachboden bietet optimale Voraussetzungen für die Errichtung moderner Dachgeschosswohnungen. Die geplanten Einheiten zeichnen sich durch gut durchdachte Grundrisse, großzügige Raumhöhen sowie attraktive Freiflächen aus und erfüllen die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens.

Durch den bereits **bewilligten Ausbau** kann unmittelbar mit der Projektumsetzung begonnen werden, was eine klare Zeit- und Planungssicherheit bietet.

Übersicht der bewilligten Wohnungen

Wohnung Top 27

- Wohnfläche: 53,73 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 26,64 m²

Wohnung Top 28

- Wohnfläche: 87,93 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 33,05 m²

Wohnung Top 29

- Wohnfläche: 91,53 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 19,13 m²

Wohnung Top 53

- Wohnfläche: 54,09 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 29,94 m²

Wohnung Top 54

- Wohnfläche: 57,78 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 6,88 m²

Wohnung Top 55

- Wohnfläche: 102,71 m²
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 30,23 m²

HARD FACTS

- Kaufpreis: **€ 999.000,-**
- Bewilligter DG-Ausbau: **6 Wohnungen**
- Mögliche Wohnfläche gesamt: **447,77 m²**
- Mögliche Freiflächen gesamt: **145,87 m²**
- Objektart: Rohdachboden
- Status: Baubewilligung vorhanden

Attraktive Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer schönen Wiener Lage mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung sowie umfassender Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für weiterführende Informationen, Planunterlagen sowie eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

0664 3585085

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Gerne unterstützen wir Sie in Kooperation mit einem der *führenden Finanzierungsexperten Österreichs* und ermöglichen Ihnen **die besten Finanzierungsbedingungen**. Sprechen Sie uns darauf an!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap