

## **Wohnungspaket mit Werkstatt, Geschäftslokal & baubewilligtem Rohdachboden**



**Objektnummer: 56121**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuehand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 700,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.799.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

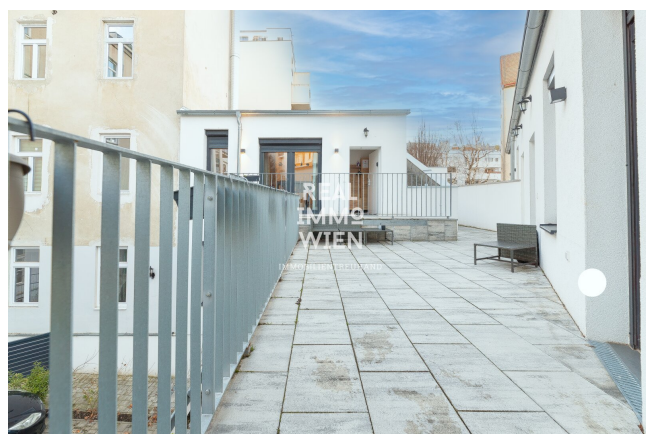


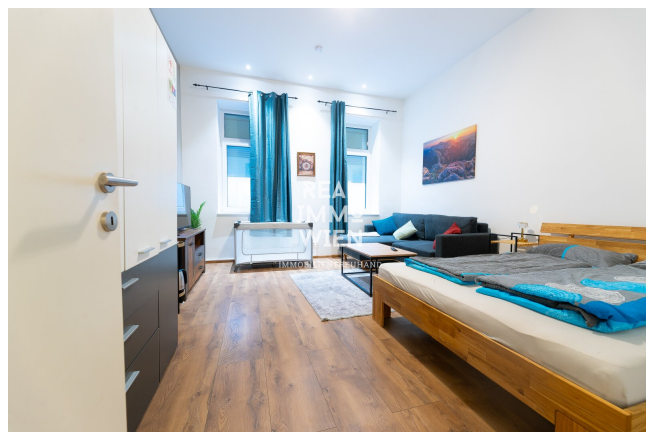
### Gerald Frank

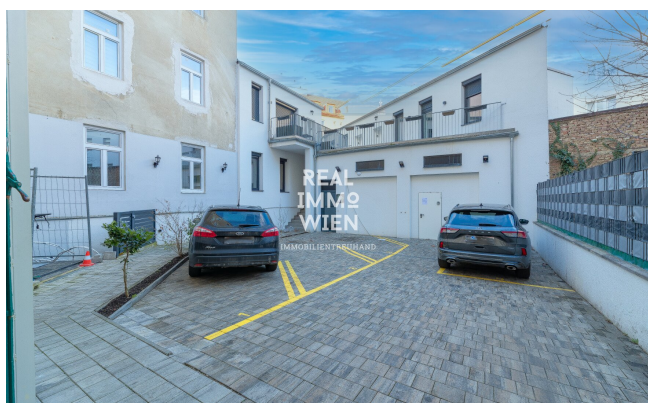
Real Immo Gerald Frank GmbH  
Rabensteig 1 / 13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88  
H +436641800900

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







## Objektbeschreibung

Das Gebäude ist ein klassisches Gründerzeithaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Es umfasst:

- 10 Bestandswohnungen

Gesamt: 304,32 m<sup>2</sup> (zzgl 3,5 m<sup>2</sup> Balkon + 33,11 m<sup>2</sup> Terrassenflächen)

- 1 Geschäftslokal

Gesamt: 38,13 m<sup>2</sup> (zzgl 5,54 m<sup>2</sup> Terrassenfläche)

- 1 Büros

Gesamt: 30,85 m<sup>2</sup>

- 1 große Werkstätte mit Magazin (EG + KG)

Gesamt: 130,94 m<sup>2</sup> (zzgl 52,36 m<sup>2</sup> Kellergeschoss)

- Rohdachboden bereits baubewilligt

4 Parkplatz

- baubewilligter Dachgeschossausbau (4 neue Wohnungen + Galerie)

- Liftzubau genehmigt

- Balkon- und Terrassenerrichtung genehmigt

- Eine Airbnb?Genehmigung wurde bereits eingereicht, befindet sich jedoch noch im behördlichen Prüfprozess.

Im hinteren Haustrakt befinden sich 4 Wohnungen die nicht dem MRG unterliegen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap