

# **ROHDACHBODEN - RAUM FÜR VISIONEN ÜBER DEN DÄCHERN DES ALSERGRUNDS**



**Objektnummer: 2587**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

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





# Objektbeschreibung

Die BRÜNNLBADGASSE liegt im 9. Wiener Gemeindebezirk, - einem zentralen, historischen Bezirk, der sich nördlich der Inneren Stadt anschließt. Die Lage verbindet urbanes Flair mit bester Infrastruktur, vielfältigem Angebot und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Liegenschaft besteht aus dem Erdgeschoss mit einem kleinen begrünten Innenhof und Fahrradabstellbereich, sowie drei darüber liegenden Regelgeschossen.

Dieser Rohdachboden eröffnet die seltene Möglichkeit, in begehrter Lage des Alsergrunds individuellen, hochwertigen Wohnraum mit Charakter und Weitblick zu verwirklichen.

## HIGHLIGHTS

- Rohdachboden mit Entwicklungspotential in einem 1900 erbauten klassischen Zinshaus.
- zentrale Lage mit dem Charakter eines traditionellen Altbau-Grätzls, vielen historischen Gebäuden, kulturellen Angeboten und einem dichten Versorgungsnetz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)
- perfekte öffentliche Verkehrsanbindung
- großartige Nahversorgung und Infrastruktur
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken in der Nähe
  - Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung
- Kulturelles und urbanes Umfeld - zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale in

Gehweite, lebendige Straßen und gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten

- Lifteinbau möglich (Innenhof)

Dieses Objekt eröffnet spannende Möglichkeiten zur Erweiterung: Ein zusätzliches Regelgeschoss sowie ein Dachgeschoss könnten realisiert werden. Die konkrete Umsetzbarkeit, zulässige Gebäudehöhe und bauliche Ausnutzbarkeit sind durch eine architektonische Prüfung in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde zu klären.

Der Rohdachboden bietet damit eine hervorragende Grundlage für anspruchsvolle Wohnprojekte – ideal für Bauträger, Projektentwickler oder private Bauherren, die in gefragter Lage individuellen Wohnraum gestalten möchten.

## **GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCK**

- Mittelzinshaus in zentraler Lage (einige Wohnungen in diesem Haus wurden gerade saniert)
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 576 m<sup>2</sup>

## **PREISE:**

Kaufpreis: auf Anfrage

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Frau Ursula Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

## **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.

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 <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap