

## Baubewilligter Rohdachboden



**Objektnummer: 3543**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Nutzfläche:</b>	491,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4

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









IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Die Immobilie, die Planung und Bewilligung

Zum Verkauf gelangt ein Rohdachboden eines gepflegten Altbaus aus dem Jahre 1902. Die Baubewilligung für den Ausbau des Rohdachbodens, Einbau Lift und Pelletsheizung ist rechtskräftig. Die erzielbare gewichtete Fläche des baubewilligten Rohdachbodens beträgt ca. 491 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 größere und 2 kleinere Tops, jede mit Loggia, Terrasse bzw. Dachterrasse. Wunderbare Aussicht inklusive.

Es besteht auch die optionale Möglichkeit, gemeinsam mit dem Dachboden die derzeitige Top 6 (60,78 m<sup>2</sup>) zu erwerben. Hier sind aufgrund der Baubewilligung vier freiwillig geschaffene KFZ-Stellplätze möglich.

### Infrastruktur und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Wohnlage des 9. Wiener Gemeindebezirks, nur einen Spaziergang vom AKH und der Wiener Innenstadt entfernt. Eine ausgezeichnete Infrastruktur ist gegeben, so erreichen Sie die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie eine Apotheke, eine Hofer Filiale und zahlreiche Bäckereien in wenigen Gehminuten. Zudem sind in einem Umkreis von ca. 10 Gehminuten zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars angesiedelt. Das nahe Umfeld bietet Ihnen weiters ein umfangreiches Angebots an Gesundheitseinrichtungen (AKH, St. Anna Kinderspital) sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen an.

### Verkehrsanbindung

Durch die zentrale Lage der Liegenschaft ist diese optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Sie erreichen binnen 3 Gehminuten die Straßenbahnstation Alser Straße der Linie 43 und die U6 Station Alser Straße. In das Zentrum Wiens (Schottentor) gelangen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 12 Minuten. Die Anbindung für den Individualverkehr erfolgt über die Lazarettgasse bzw. über den Währinger Gürtel.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## **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 <1.000m

### **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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.