

**Baugenehmigtes Projekt. - Sofort starten! - 1.960 m<sup>2</sup> NNFL  
+ Terrassen + Tiefgarage. - Abbruchbescheid vorhanden.**



**Objektnummer: 754**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	1.959,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.959,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.959,54 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	21
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

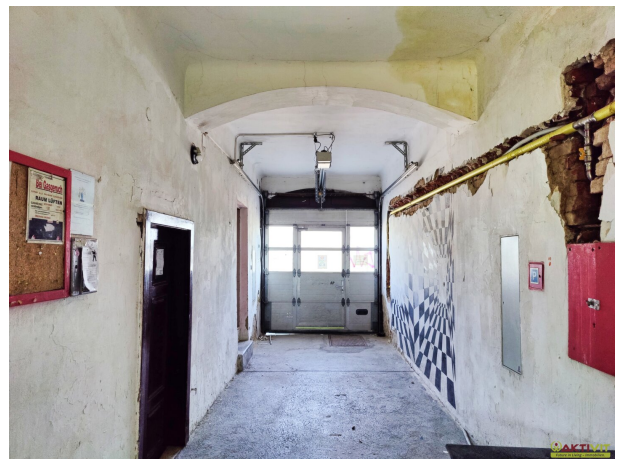
H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













**NUTZFLÄCHEN-  
AUFSTELLUNG :**

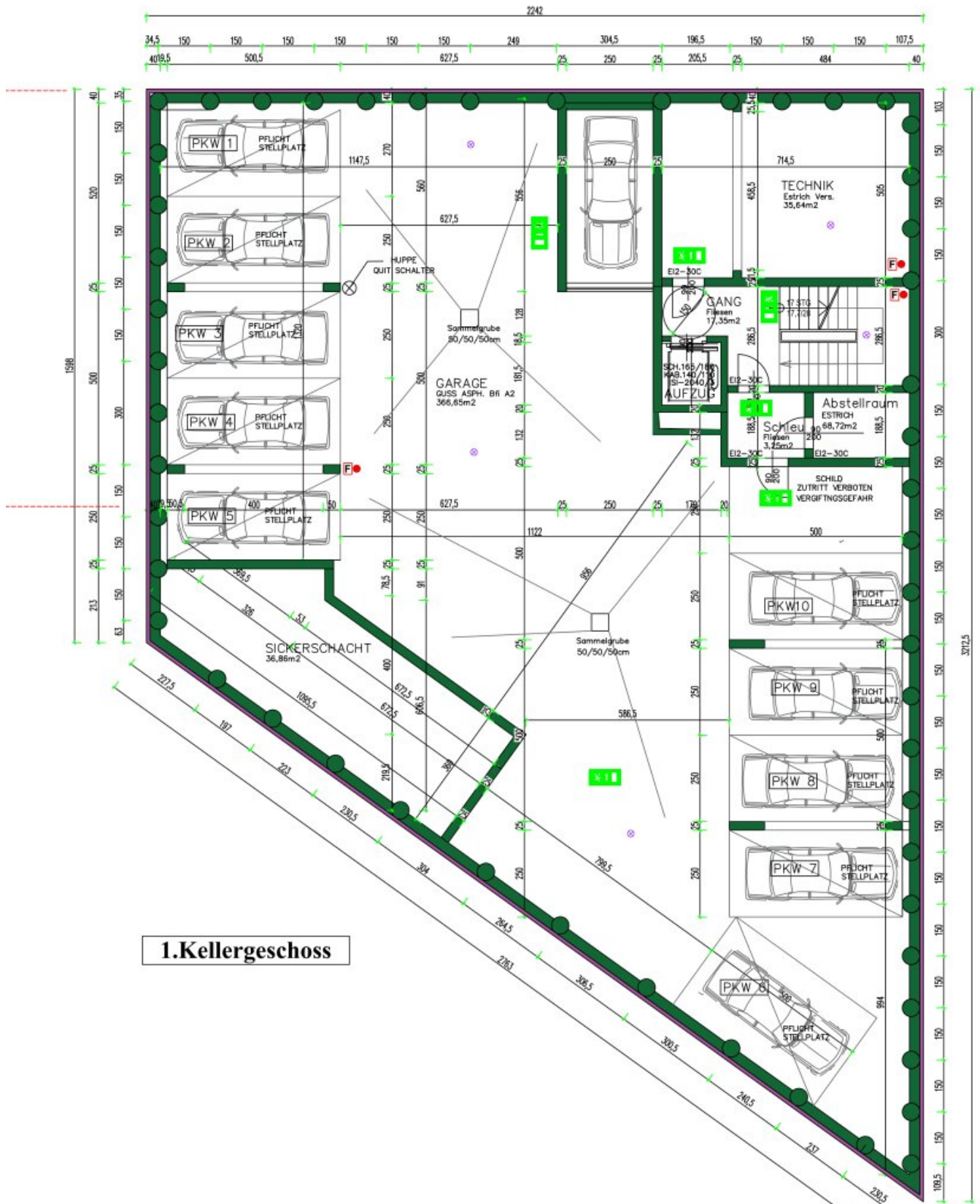
TOP	STO.	GES.WNFL	TERR./BAL.
1	EG	160,34m2	
2	EG	59,35m2	
3	1.ST	60,31m2	9,65m2
4	1.ST	65,45m2	9,80m2
5	1.ST	73,70m2	
6	1.ST	42,27m2	
7	2.ST	60,31m2	11,40m2
8	2.ST	65,45m2	7,55m2
9	2.ST	73,70m2	5,08m2
10	2.ST	42,27m2	5,08m2
11	3.ST	60,31m2	9,65m2
12	3.ST	65,45m2	9,80m2
13	3.ST	73,70m2	5,08m2
14	3.ST	42,27m2	5,08m2
15	4.ST	60,31m2	11,40m2
16	4.ST	65,54m2	7,55m2
17	4.ST	73,70m2	5,08m2
18	4.ST	42,27m2	5,08m2
19	5.ST	90,04m2	11,65m2
20	5.ST	65,54m2	9,80m2
21	5.ST	73,70m2	5,08m2
22	5.ST	42,27m2	5,08m2
23	6.ST	82,95m2	7,55m2
24	6.ST	73,70m2	5,08m2
25	6.ST	42,27m2	5,08m2
26	1.DG	86,56m2	
27	1.DG	60,93m2	
28	1.DG	42,27m2	
29	2.DG	112,56m2	37,44m2

Summe:	1959,54m2	194,04m2
--------	-----------	----------







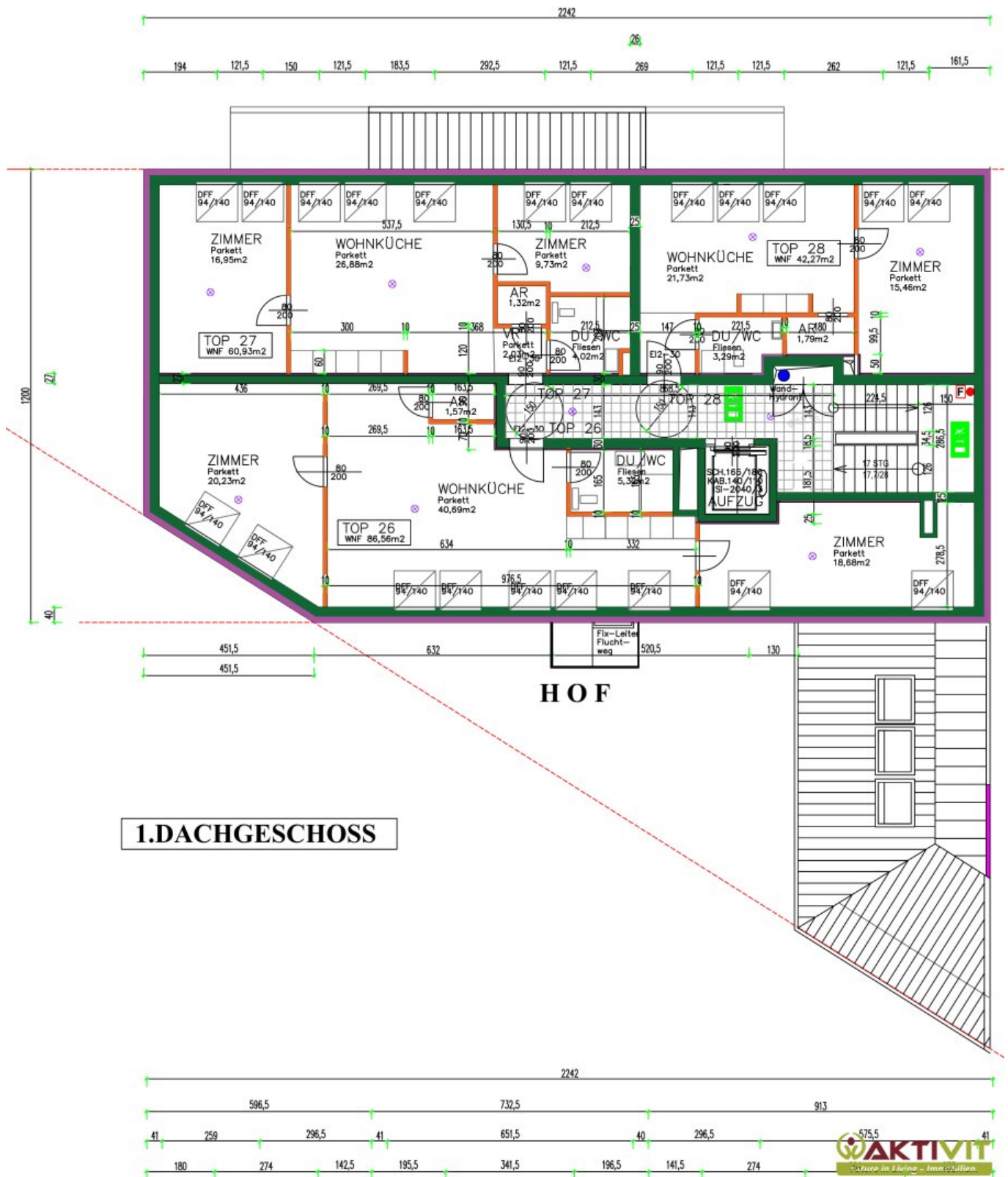


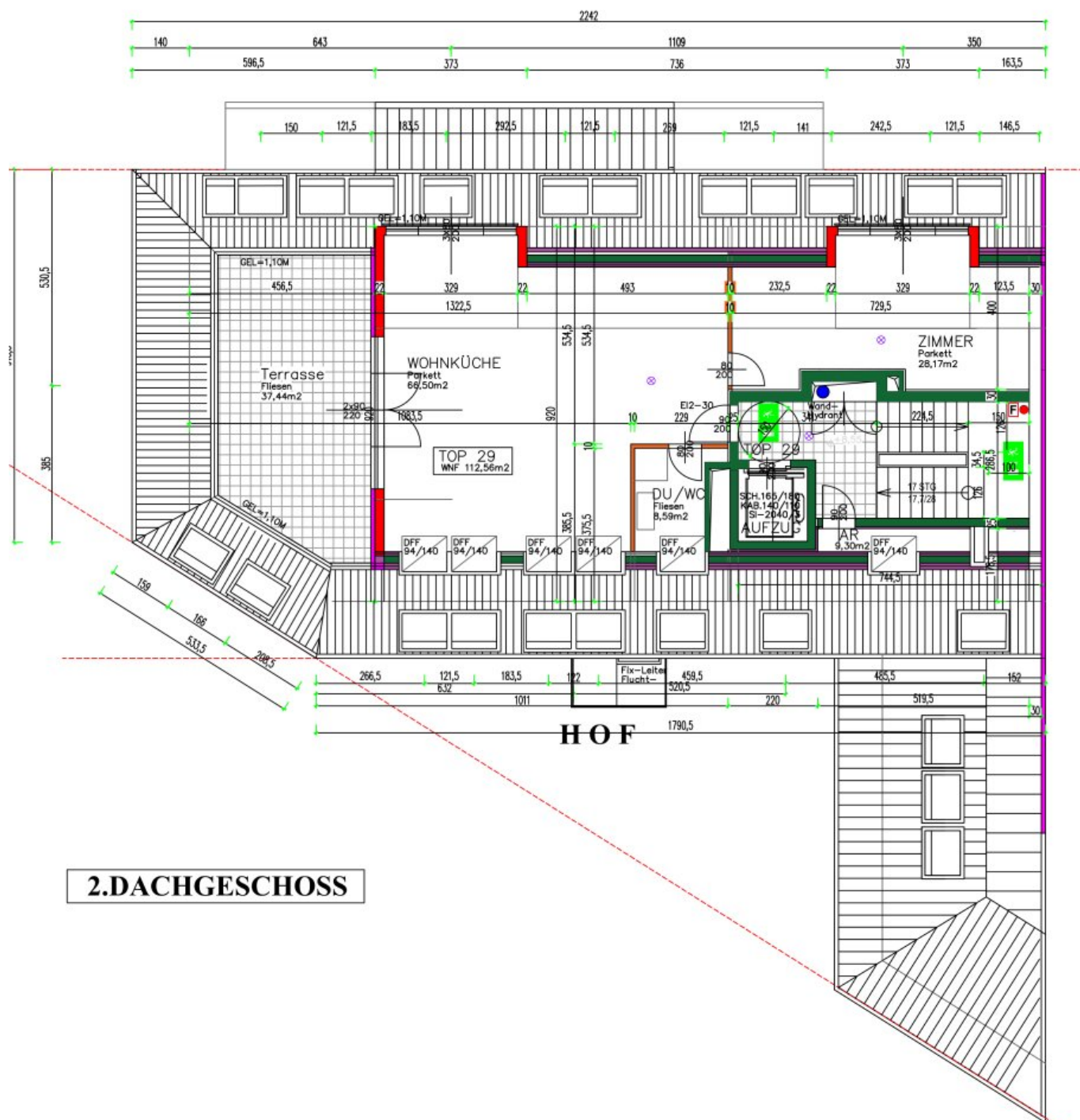




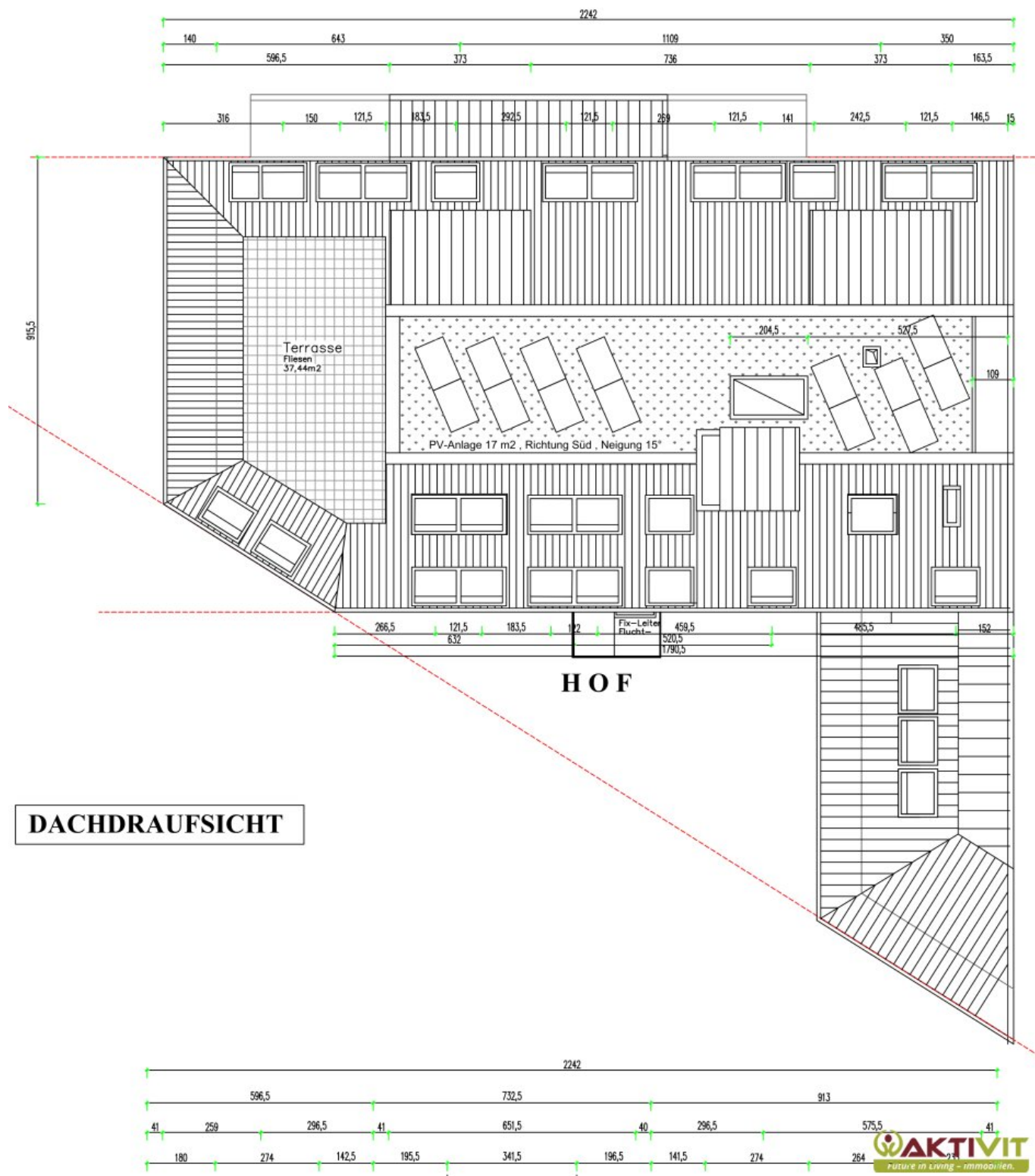


















**SCHNITT B-B**

## Objektbeschreibung

Diese Projektliegenschaft mit Altbestand befindet sich in zentraler Lage, an der Grenze zwischen 11. und 10. Bezirk.

Die Liegenschaft wird inklusive einer Baugenehmigung und Einreich-Planung für ein Projekt mit 29 Tops auf rund 1.960 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche verkauft.

Ein Abbruchbescheid für den Altbestand liegt vor, weiters geplant sind zwei Etagen Tiefgaragen mit 20 Stellplätzen sowie rund 194 m<sup>2</sup> Freiflächen (Balkone und Terrassen).

### ***Das Besondere an diesem Wohnbau-Projekt:***

- Baugenehmigtes Projekt inklusive Einreich-Planung!
- 29 Tops auf rund 1.960 m<sup>2</sup> NNFL.
- 22 Freiflächen mit in Summe rund 194 m<sup>2</sup> (Balkone und Terrassen).
- Zwei Etagen Tiefgarage mit 20 Stellplätzen.
- Zentrale Lage zwischen 10. und 11. Bezirk.
- Sehr gute Verkehrsanbindung.
- Nahversorger < 200m fußläufig.
- Viele große Arbeitgeber und Firmenareale fußläufig.

### **DAS PROJEKT.**

Die Liegenschaft wird inklusive der Baugenehmigung und Einreichplanung für ein Projekt mit



27 Wohneinheiten und zwei Gewerbelokalen verkauft.

Das Projekt verfügt über eine gesamte Netto-Nutzfläche von 1.959,54 m<sup>2</sup> laut Einreichplanung. Davon entfallen rund 219,7 m<sup>2</sup> auf die Gewerbeflächen im EG und die restlichen rund 1.739,9 m<sup>2</sup> auf Wohnnutzflächen.

Von den 27 Wohneinheiten sind 22 mit Freiflächen ausgestattet. Diese haben insgesamt ein Ausmaß von 194,04 m<sup>2</sup>.

Die Flächen verteilen sich auf insgesamt 9 oberirdische Etagen (EG, 1. bis 6. OG, 1. und 2. DG) und werden zur Gänze durch einen Lift erschlossen.

Im 2. Dachgeschoß ist die gesamte Etage mit einer Wohneinheit geplant.

Hinzu kommt ein großzügiger Keller mit Tiefgarage auf zwei Etagen (1. und 2. KG). Hier sind neben Kellerabteilen 20 KFZ-Garagenplätze geplant und genehmigt.

## **DAS GRUNDSTÜCK.**

Das Grundstück hat eine Fläche von rund 560 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Bei der vorliegenden Widmung des straßenseitiges Bauzugs handelt es sich um "GB-GV IV g" ("Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel / Bauklasse IV (4) / geschlossene Bauweise").

Hofseitig fällt ein geringer Anteil der Liegenschaft in die Widmung "GB III g [50%] BB".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap