

**#SQ - EXKLUSIVER ROHDACHBODEN DIREKT AN DER  
SIMMERINGER HAUPTSTRASSE - CA. 680 M<sup>2</sup>  
ERZIELBARER WOHNNUTZFLÄCHE**



**Objektnummer: 18948**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	679,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	679,68 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	903,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15

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

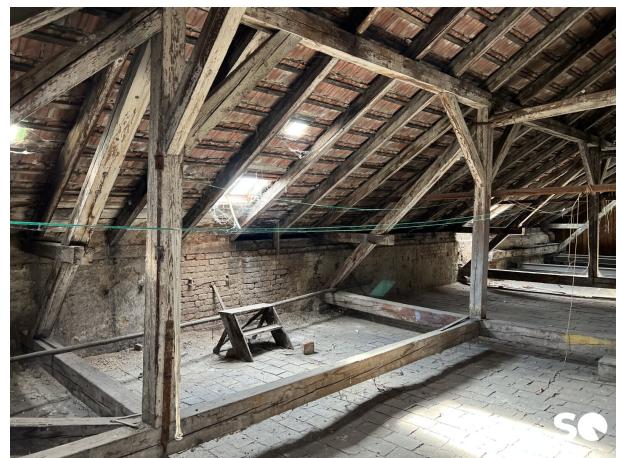


**SC**  
MAKLER

**TOPOGRAFIE – LT. EINREICHPLAN Jänner 2023**

Etage	Top	Nutzungsart	WNFL	Loggia	Balkon	Terrasse	Dachterrasse	gew. NFL
DG 1	27	Wohnung	73,26	-	-	11,76	-	79,14
DG 1	28	Wohnung	50,50	4,44	-	-	-	54,94
DG 1	29	Wohnung	59,04	9,25	-	-	-	68,29
DG 1	30	Wohnung	53,44	3,45	-	-	-	56,89
DG 1	31	Wohnung	74,16	3,45	8,13	-	-	81,68
DG 1	32	Wohnung	54,08	-	-	9,43	-	58,80
DG 2	33	Wohnung	68,10	-	-	5,20	-	70,70
DG 2	34	Wohnung	97,26	-	-	52,78	-	114,68
DG 2	35	Wohnung	48,47	-	-	-	-	48,47
DG 2	36	Wohnung	80,78	-	-	8,82	-	89,19
Gesamt			659,09	20,59	8,13	35,21	52,78	767

**SC**  
MAKLER



**SC**  
MAKLER



SC  
MAKLER



SC  
MAKLER



SC  
MAKLER



SO  
MAKLER

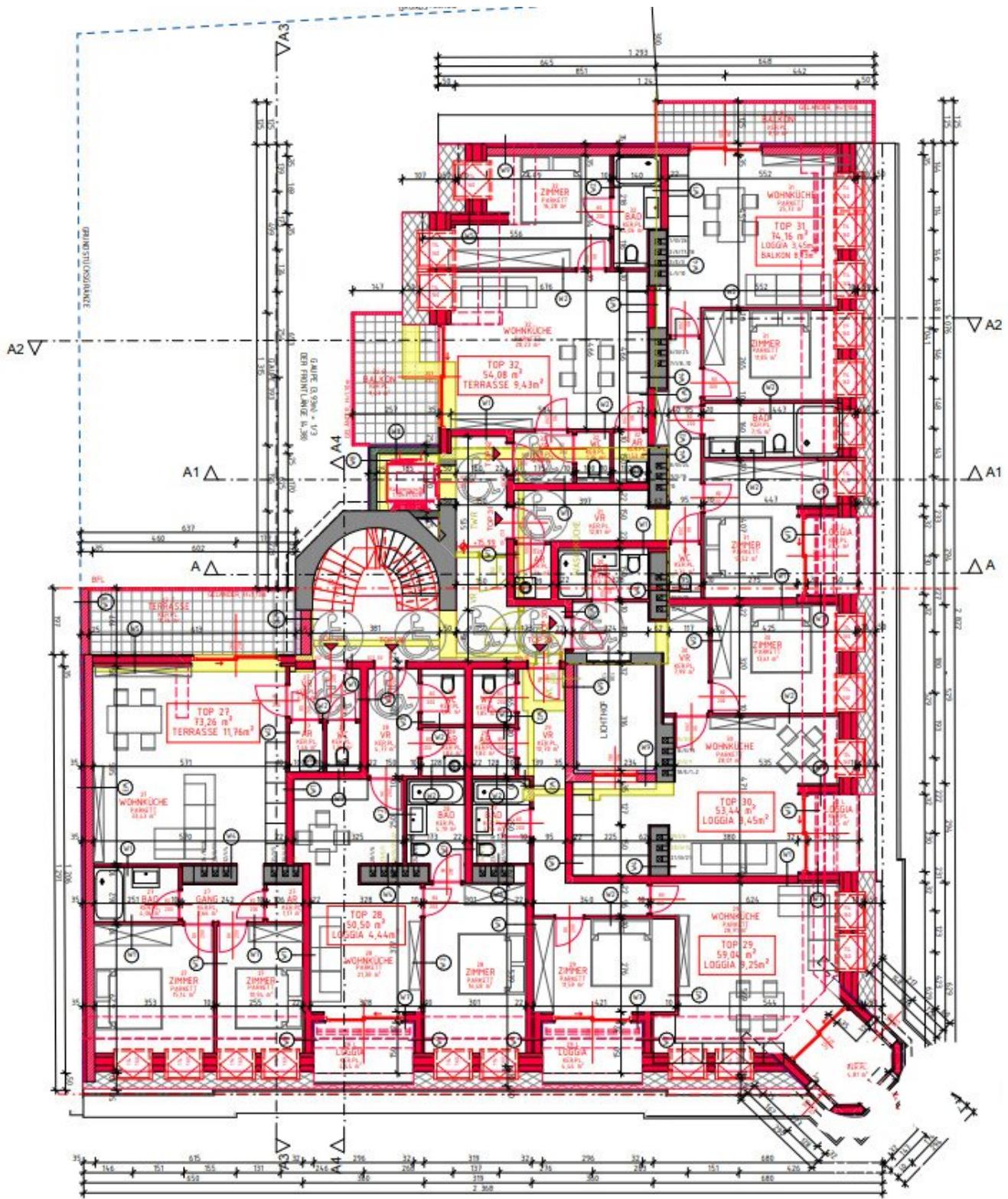


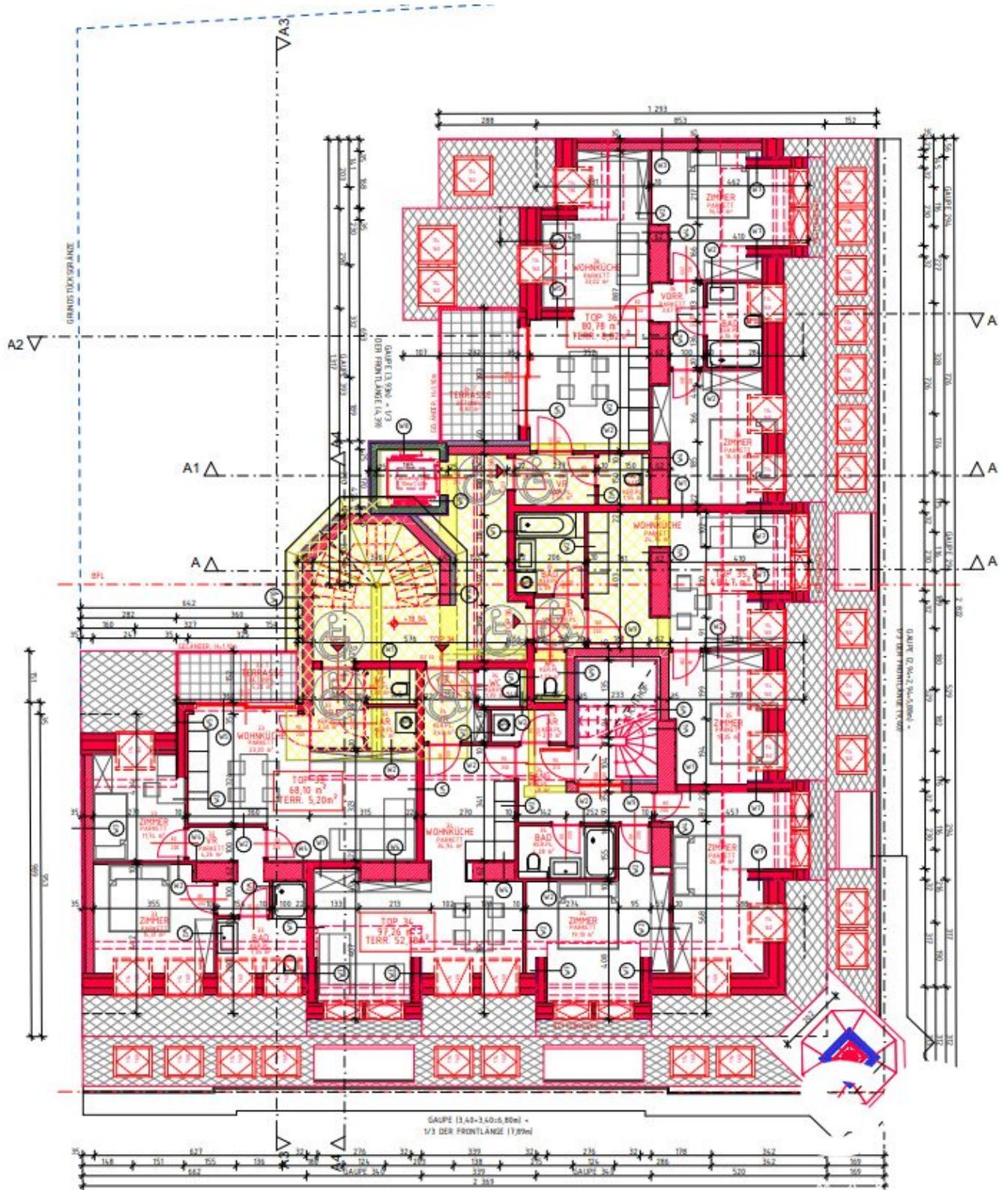
SO  
MAKLER

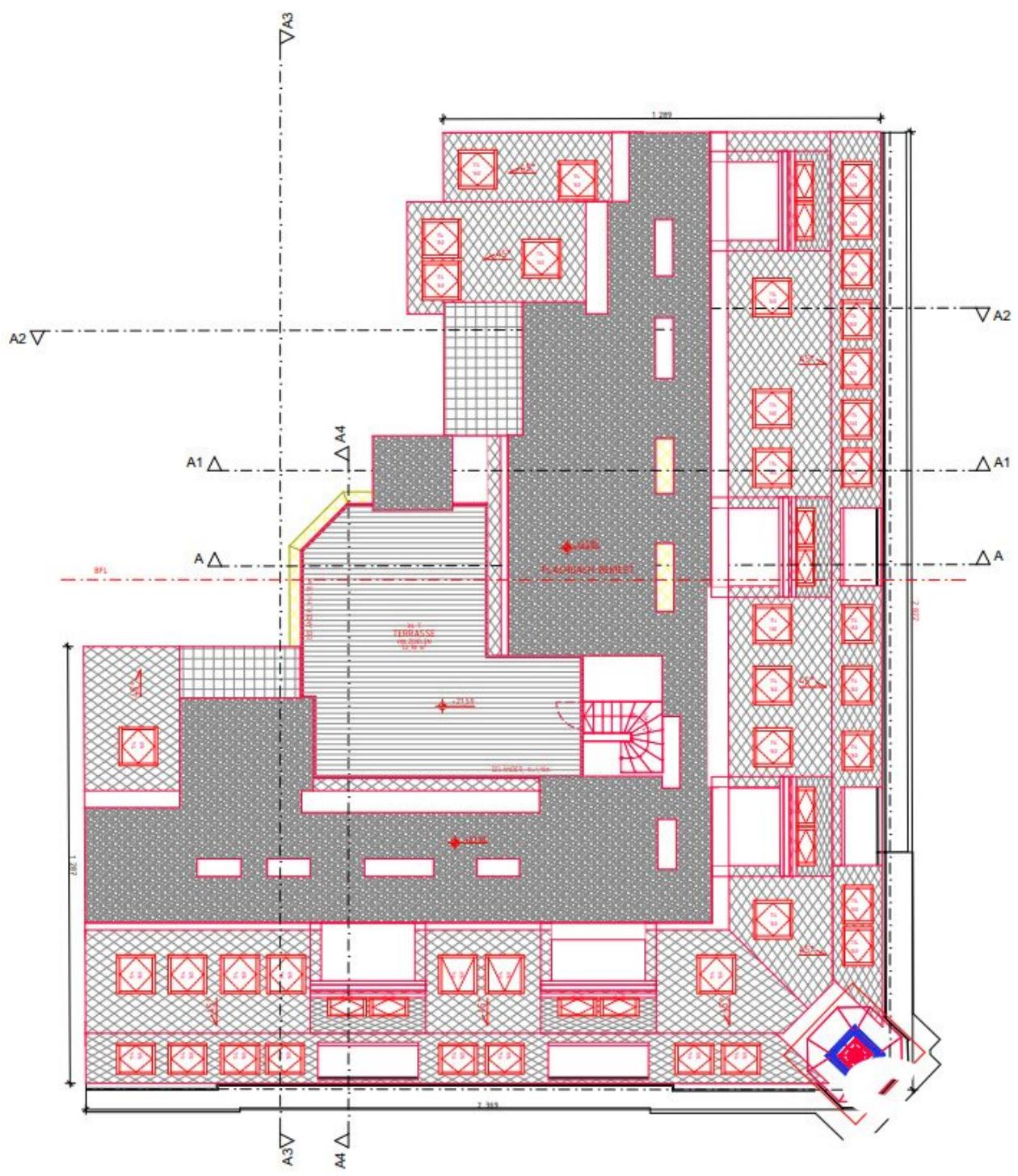


SO  
MAKLER

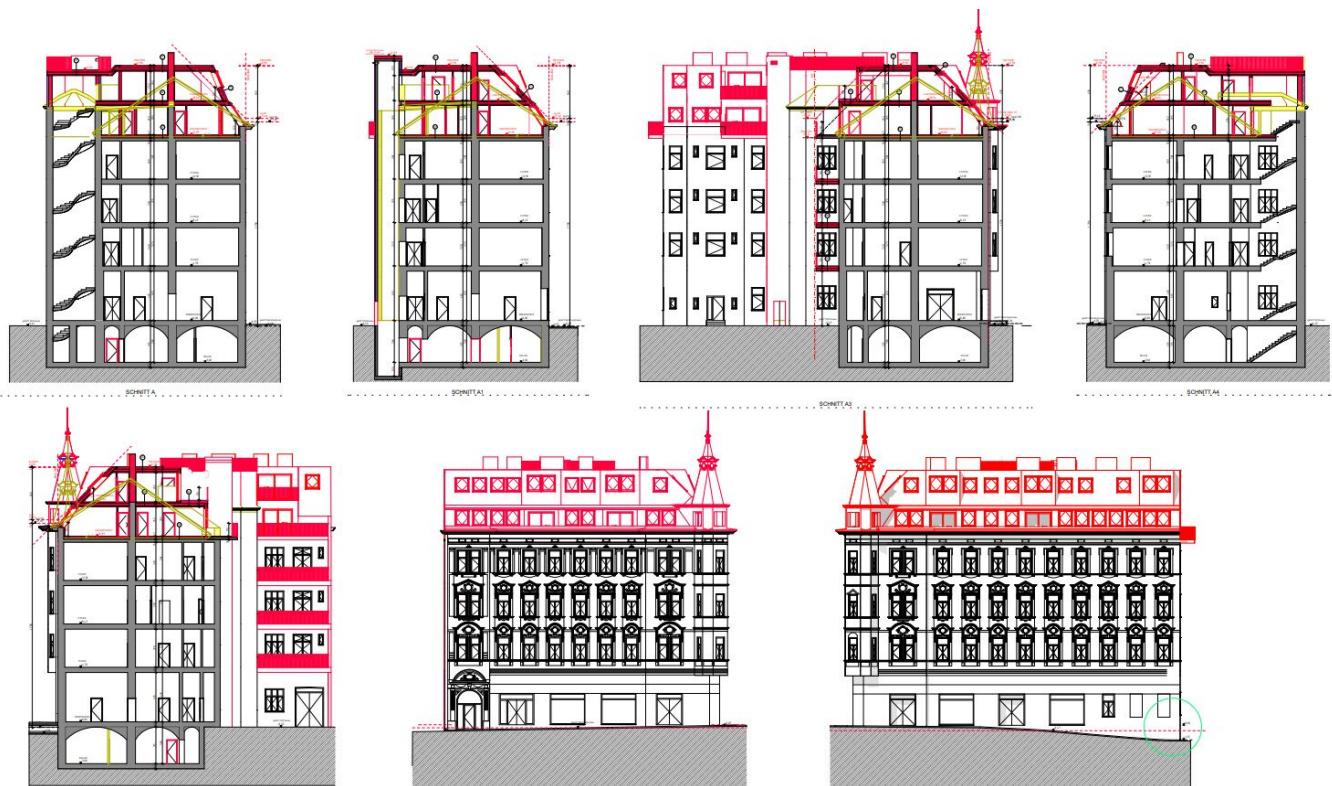








DACHDRAUFSICHT



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **bereits eingereichter Rohdachboden** in einem **sehr gepflegten Zinshaus** in sehr zentraler Lage des **11. Wiener Gemeindebezirks**. Die Planung sieht einen 2 geschoßigen Ausbau mit insgesamt **10 Dachgeschosswohnungen** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 679m<sup>2</sup> inkl. Loggien** im Ausmaß von ca. 20,59 m<sup>2</sup> sowie Balkone, Terrassen und Dachterrassenflächen von ca. 116,71m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer **gewichteten Wohnnutzfläche von ca. 718m<sup>2</sup>**. Hinzu kommt ein bereits vorhandener Personenaufzug welcher vom KG bis ins 3.OG fährt.

## Eckdaten im Überblick:

- Rohdachboden mit fertiger Einreichplanung in Toplage des 11ten Wiener Gemeindebezirks
- 10 lichtdurchflutete Dachgeschosswohnungen mit einem schönen Ausblick über Wien
- Wohnungsgrößen von ca. 48m<sup>2</sup> bis ca. 97m<sup>2</sup> (2-3 Zimmerwohnungen)
- Fast alle Dachgeschosswohnungen haben eine Außenfläche (Balkon oder Terrasse)
- Gesamtwohnnutzfläche (WNFL+Loggia): ca. 679,68m<sup>2</sup>
- Balkone: ca. 8,13m<sup>2</sup>
- Terrassen: ca. 87,99m<sup>2</sup>
- Gewichtete Wohnnutzfläche: ca. 718m<sup>2</sup>
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

## **Kosten:**

- Kaufpreis € 649.000,-- (Asset Deal) (= ca. € 1.183/m<sup>2</sup> erz. gew. Fläche)
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust

## **Kontaktdaten:**

Haben wir Ihr **Interesse geweckt?**

Dann kontaktieren Sie uns einfach via [invest@stadtquartier.at](mailto:invest@stadtquartier.at) oder unter der Telefonnummer: [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558).

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Please add us on Facebook! Thank you!

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.

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 <2.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

**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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap