

**Rohdachboden mit Potenzial: Ausbauhit in Wien
Margareten**



Objektnummer: 5237/1197

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	410.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt der Rohdachboden eines Altbaus in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks. Gemäß vorliegendem Verkehrswertgutachtens wird eine mögliche Ausbaufäche von ca. 260 m² angenommen.

Die Liegenschaft ist parifiziert und der Rohdachboden im Allgemeineigentum. Die Eigentümer der Liegenschaft beabsichtigen den Verkauf, ein entsprechender Beschluss liegt noch nicht vor.

Verkehrsanbindung:

Die Buslinie 12A (Haltestelle "Embelgasse") ist rund 70 m entfernt. Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 6, 18, 62 sind ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Diverse Parkanlagen zur Erholung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Kostenaufstellung:

Betriebskosten für die Bestandsflächen: € 2,31/m²

Rücklage für die Bestandsflächen: € 1,27/m²

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 beträgt € 56.000,00. Jährlich werden € 18.000,00 erhoben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap