

## #SQ - TEIL AUSGEBAUTES DG - NÄHE AUGARTEN



**Objektnummer: 19487**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	266,65 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.462,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



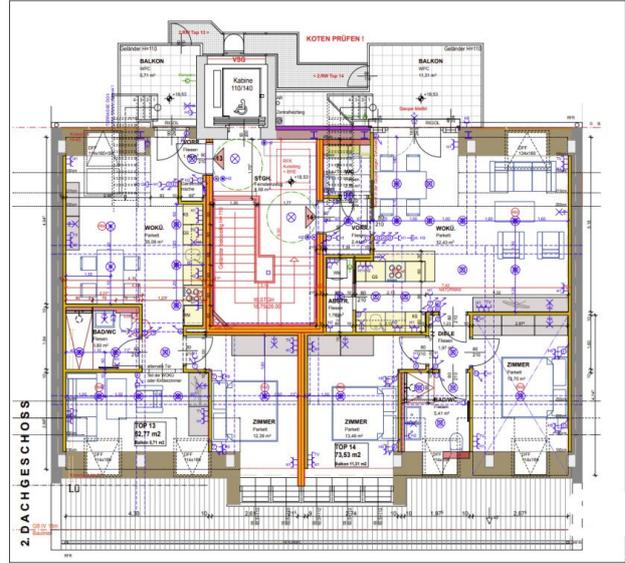
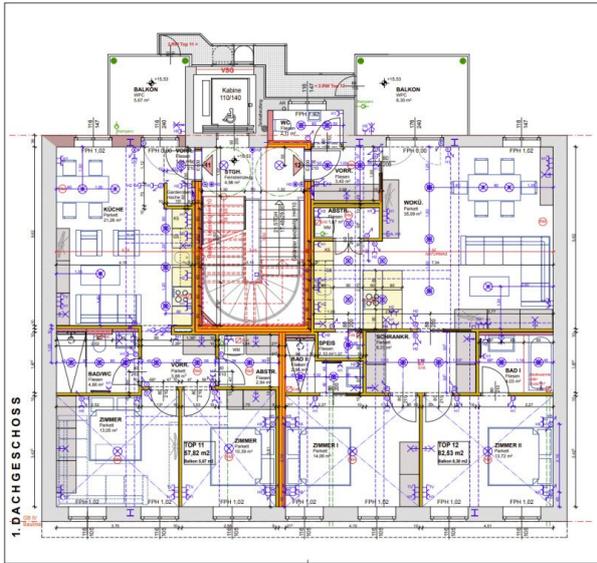
### **BBA Ines Guelmami**

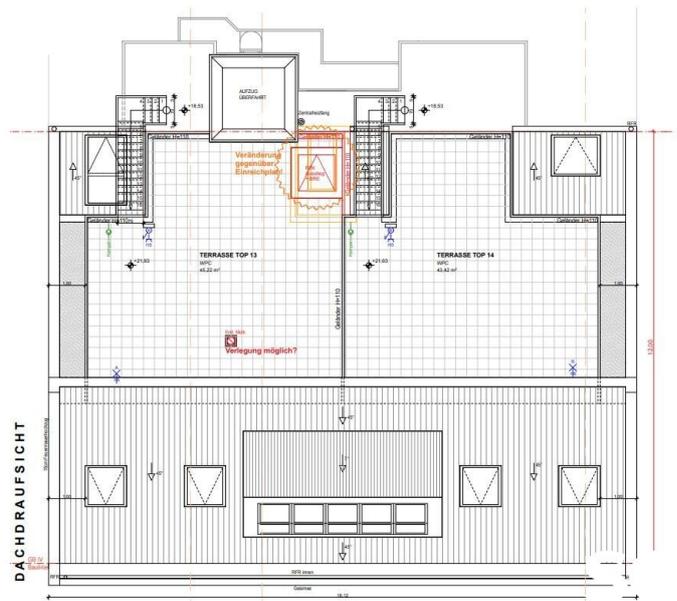
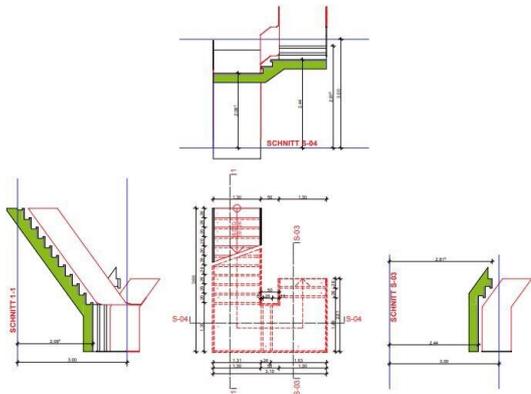
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

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







## Objektbeschreibung

Kaufgegenständlich ist das gesamte teilausgebaute Dachgeschoss, welches sich auf einem Jahrhundertwendhaus mit schön strukturierter Fassade im sehr guter Lage des 20igsten Bezirks befindet. Die Bestandswohnungen im Haus befinden sich in der Sanierung und werden vom derzeitim<sup>2</sup> gen Eigentümer in die Vermietung gebracht. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und zeichnet sich durch eine ruhige ruhige Lage in einer Seitengasse, Nähe Augarten aus.

### Eckdaten im Überblick:

NFL: ca. 267m<sup>2</sup>

gewichtete NFL: ca. 308m<sup>2</sup>

### Beschreibung:

Das sich bereits in Entwicklung befindende DG, besteht aus 4 Wohnungen und verfügt über eine aufrechte Baubewilligung.

Im Vergleich zur baubewilligten Einreichplanung, wurden im Inneren bei der Ausführung noch Änderungen vorgenommen, sodass entweder ein Planwechsel bzw. nach Rücksprache mit dem zuständigen Referenten der MA 37 ein Fertigstellungsplan abzugeben ist, welcher diese Änderungen abbildet.

Die Außenhülle des Dachgeschosses ist größtenteils fertiggestellt.

### Allgemeinflächen & Bauzustand:

Im Zuge des Bauvorhabens sollen die Allgemeinbereiche saniert, sowie ein Lift eingebaut & Kellerabteile errichtet werden. Die Stromversorgung sowie die Warmwasser- & Heizungsversorgung + Zentrale sollen ebenfalls erneuert werden (teilweise bereits begonnen)

### Kosten:

KP: € 1.190.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

### Kontaktdaten:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

## **Weitere Objekte auf:**

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap