Mehrheitsanteil an Zinshaus samt Rohdachboden

Objektnummer: 4638

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1882
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	259,31 m²
Nutzfläche:	399,07 m²
Keller:	56,42 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

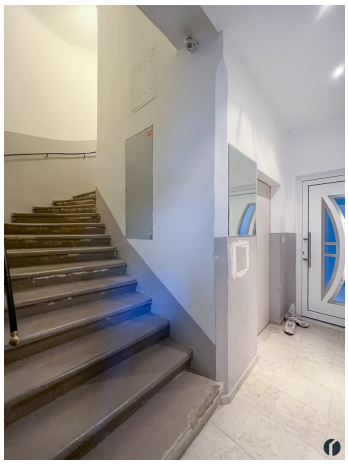
Ihr Ansprechpartner

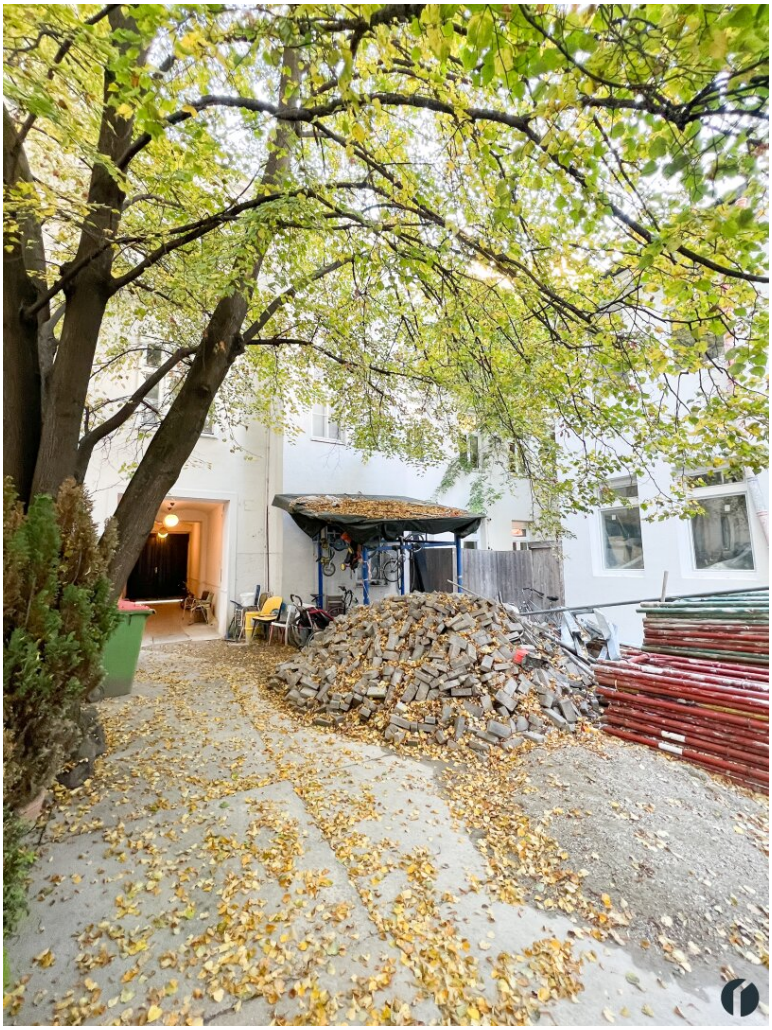
Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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

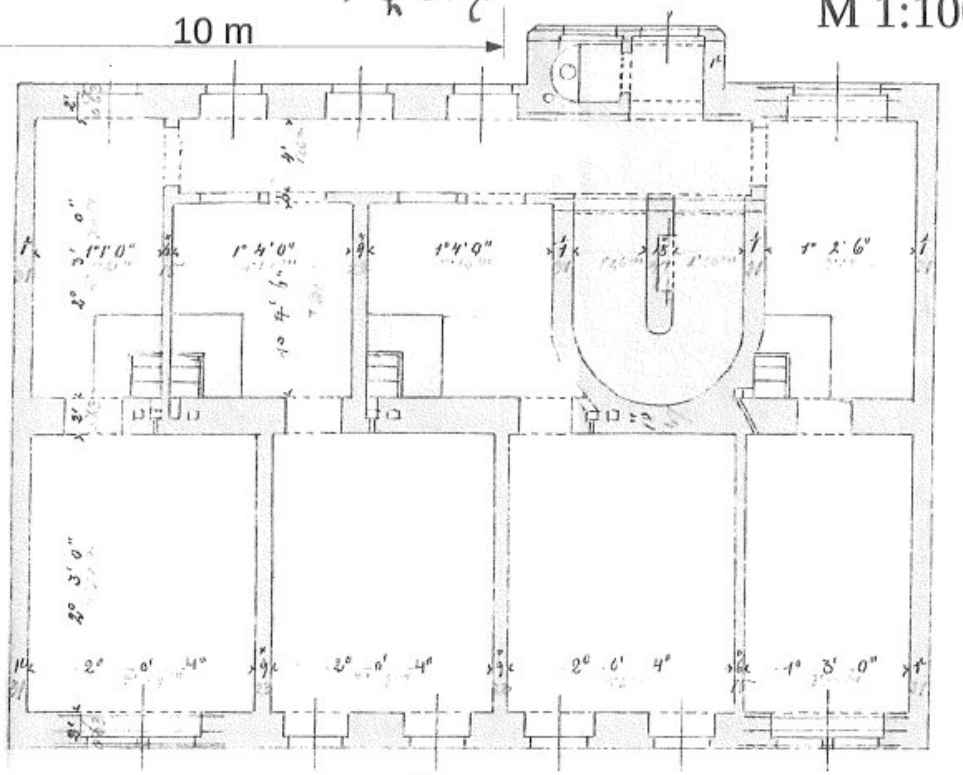




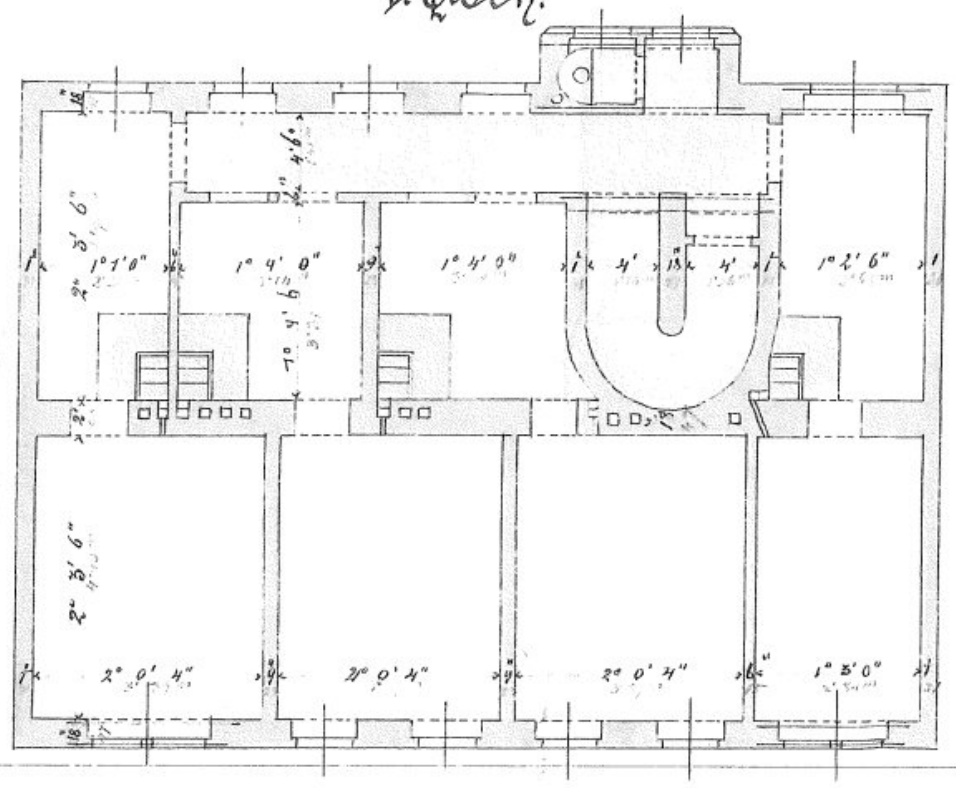
I. Stock.

M 1:100

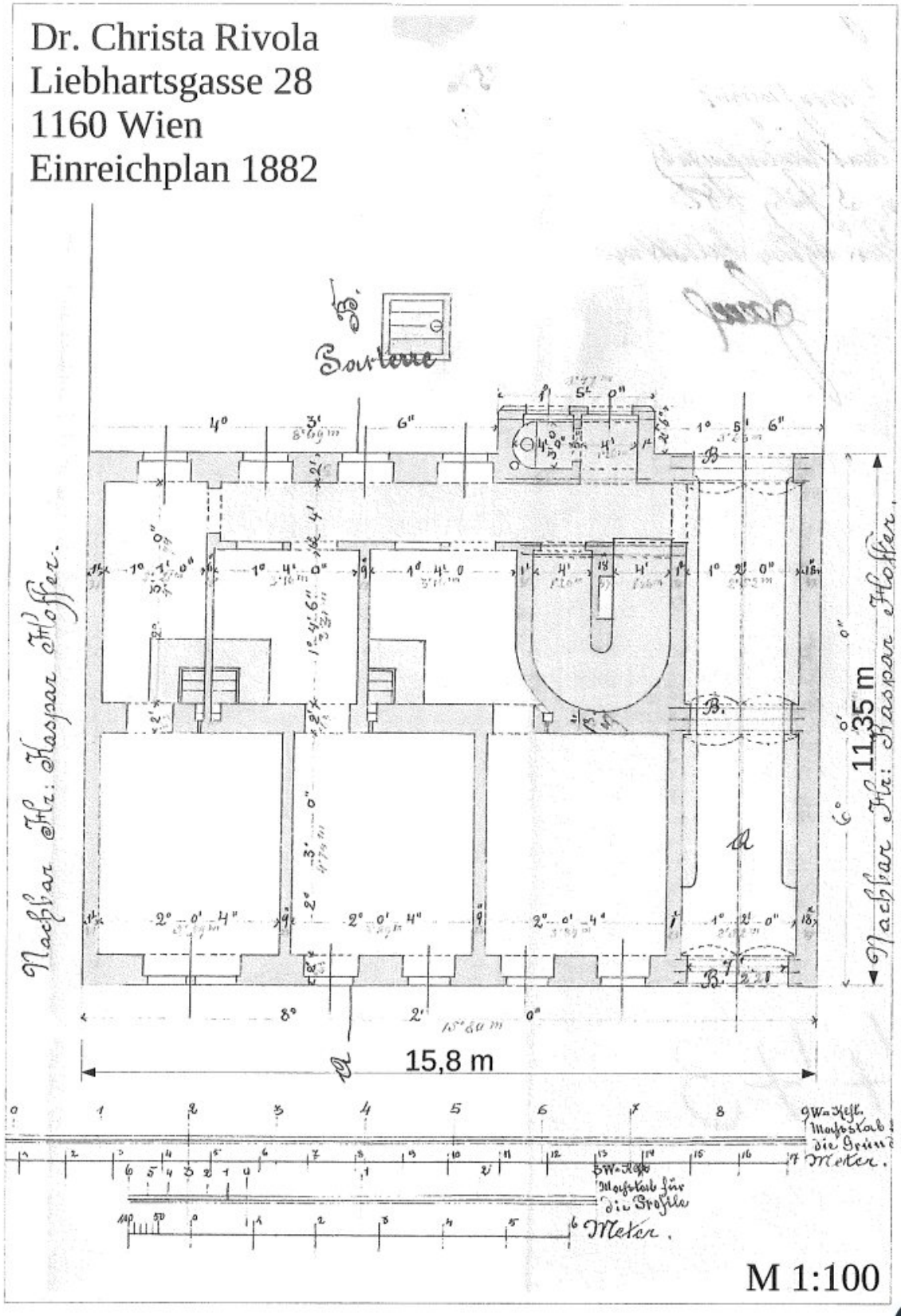
10 m

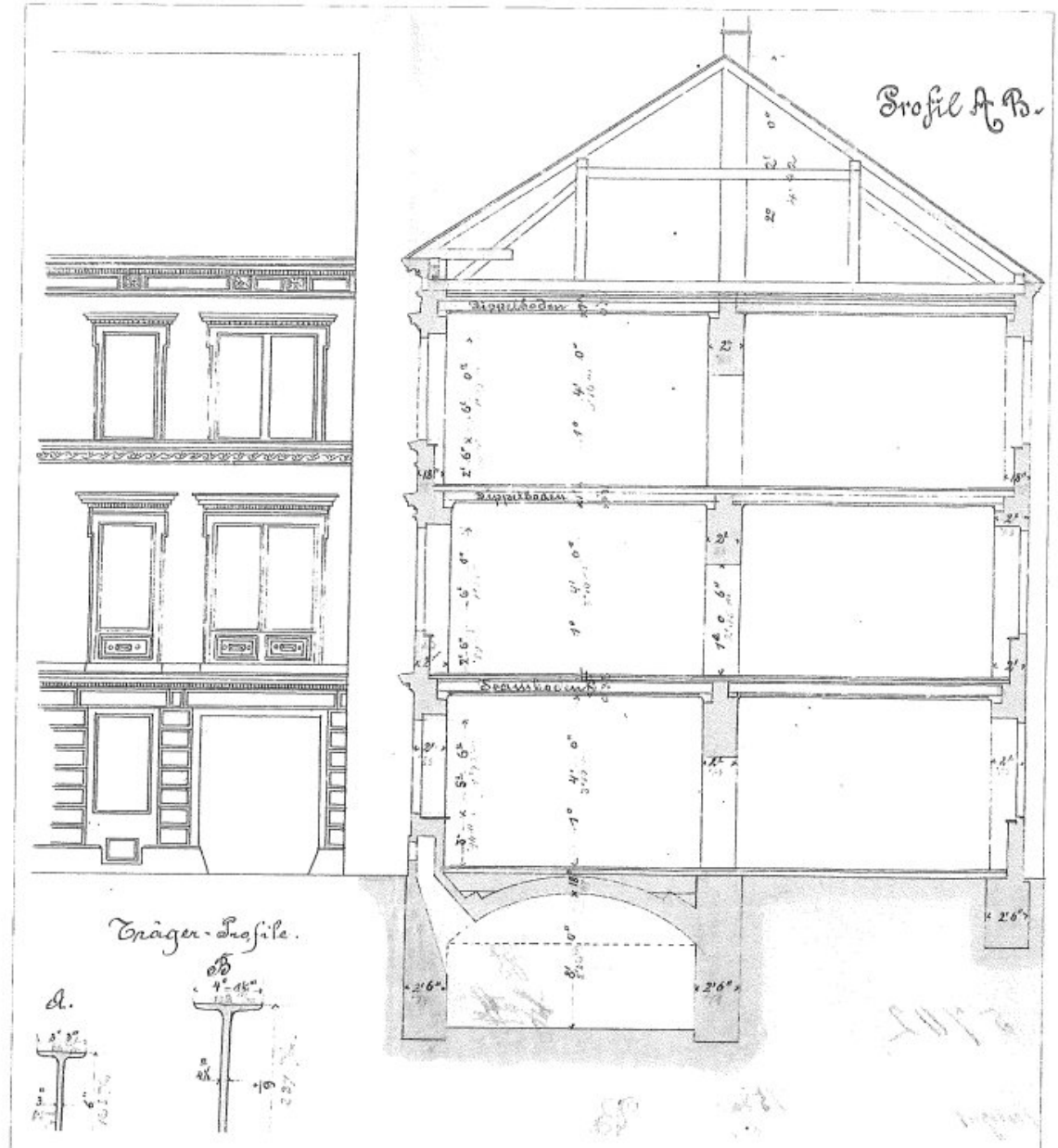


II. Stock.



Dr. Christa Rivola
Liebhartsgasse 28
1160 Wien
Einreichplan 1882




Profil A B.
Träger-Profile.
A.
B
10 m
M 1:100

Objektbeschreibung

Mehrheitsanteil mit großem Potenzial

Dieser Mehrheitsanteil an einem Zinshaus bietet außergewöhnliche Möglichkeiten für Investoren und Bauträger. Besonders hervorzuheben ist die Option zur **Aufstockung und zum Ausbau des Dachgeschoßes**, wodurch erhebliches Entwicklungspotenzial besteht.

Raumaufteilung und Wohnflächen

- **1. Obergeschoß**:
    - Zusammengelegte Wohnung mit 109 m² Wohnfläche.
    - Eine Kleinwohnung mit 17 m².
- **2. Obergeschoß**:
    - Eine zusammengelegte Wohnung mit 133,5 m² Wohnfläche.
    - Zugang zum **Dachgeschoß** mit einer Grundfläche von 158,7 m², aufstockbar und ausbaubar.

Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten

Der **Wohnungseigentumsvertrag** bietet bereits entscheidende Vorteile:

- Unverzügliche und unentgeltliche Zustimmung zu Zusammenlegungen oder Auflösungen von Wohnungseigentumseinheiten.

- Umwidmungen zu **Büro- oder Praxisräumen** sind erlaubt.

- Hofseitige Balkone können ohne zusätzliche Zustimmung der anderen Parteien errichtet werden.

- Zustimmung zu weiteren baulichen Veränderungen, darunter:

    - Einbau eines Personenaufzugs.

    - Aufstockung des Gebäudes.

    - Errichtung einer Wärmetauschanlage im Bereich des ehemaligen Brunnens.

Diese Flexibilität erleichtert zukünftige Bauvorhaben und Wertsteigerungen erheblich.

Attraktive Lage

Das Zinshaus befindet sich in einer gefragten Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Billa und Spar befinden sich direkt vor der Haustür.

- **Familienfreundlichkeit**: Schulen, Kindergärten, Spielplätze und das Familienbad am Hofferplatz sind fußläufig erreichbar.

- **Freizeit und Kultur**: In der Nähe befinden sich die Lugner City, der Vogelweidpark mit Hundezone sowie die Stadthalle.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung**:
    - Buslinie **48A**.
    - Straßenbahnlinie **46**.
    - U-Bahnlinie **U6**.

Fazit

Dieser Zinshausanteil ist eine seltene Gelegenheit für Investoren, die eine Immobilie mit vielseitigen Entwicklungsoptionen suchen. Die attraktive Lage, die vorhandene Infrastruktur und die rechtliche Flexibilität machen dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Investition.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem spannenden Angebot überzeugen!

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 <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap