

**Winzerhaus mit großem Aufstockungspotenzial –  
Ausbaustudie vorhanden, ca. 550 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
realisierbar**



**Objektnummer: 2960**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1991                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 550,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 87,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.420.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585



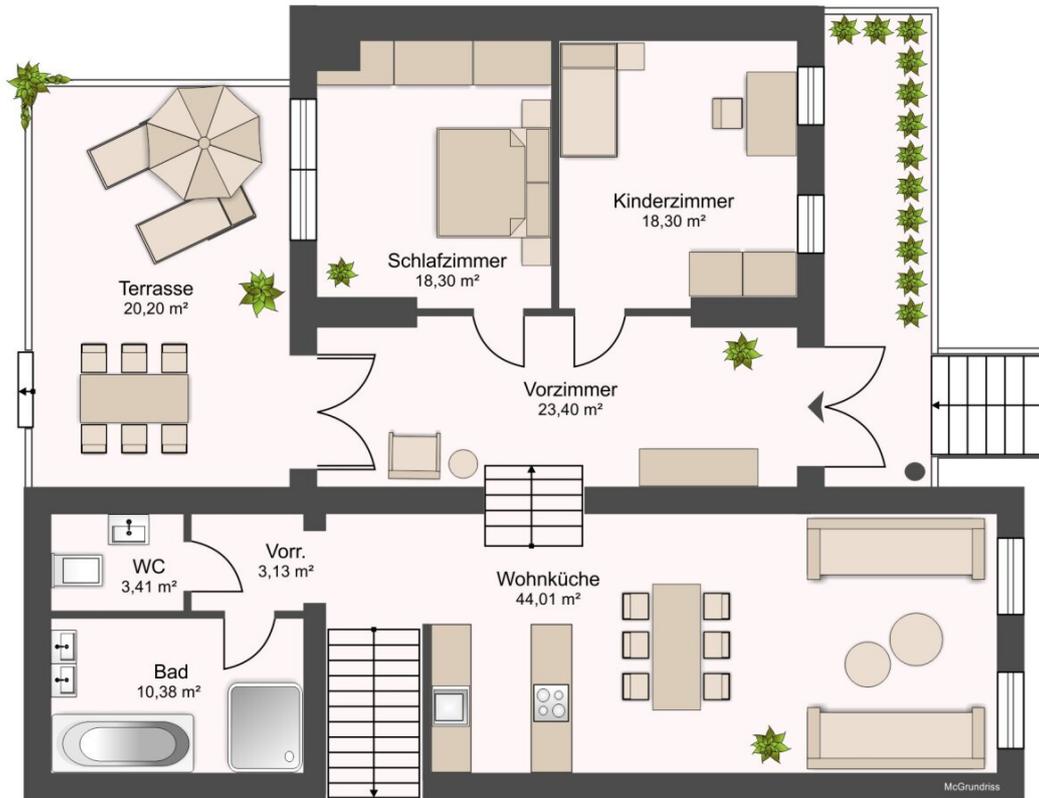


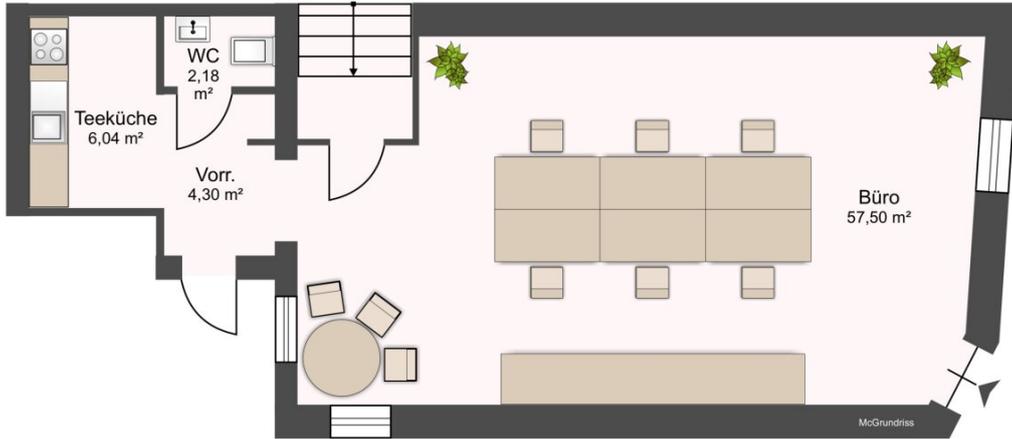


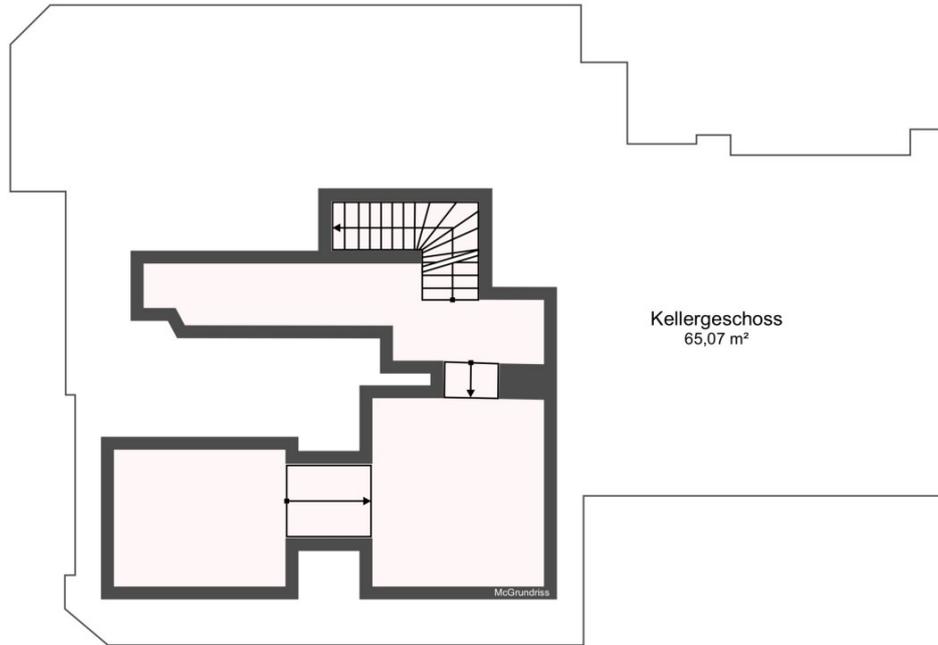












# Objektbeschreibung

**Attraktives Ausbauprojekt: Dachgeschoßausbau und Aufstockung eines typischen Winzerhauses mit großem Potenzial**

**Ausbaustudie vorhanden, erzielbare WNFL ca. 550 m<sup>2</sup>**

Bei diesem Projekt haben Sie die Möglichkeit, auf das bestehende Erdgeschoss zwei weitere Geschosse aufzusetzen und somit insgesamt **8 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 547 m<sup>2</sup>** zu schaffen. Eine detaillierte Ausbaustudie liegt bereits vor.

Aktuell besteht das Gebäude aus einer Wohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Gewerbefläche von ca. 57,5 m<sup>2</sup> sowie einen bereits trocken gelegten Keller/Archiv mit ca. 65 m<sup>2</sup>. Tiefgaragenplätze sind vorhanden und runden das attraktive Angebot ab.

## INFOS ZUM OBJEKT

- **erzielbare WNF laut Studie: ca. 546,95 m<sup>2</sup> - 8 Wohnungen mit Flächen von 39 bis 102 m<sup>2</sup>, alle mit privaten Freiflächen**
- **erzielbare Terrassenflächen laut Studie: ca. 143,15 m<sup>2</sup>**
- **derzeitige Wohnfläche: ca. 120,92 m<sup>2</sup>**
- **derzeitige Gewerbefläche: ca. 57,50 m<sup>2</sup>**
- **derzeitige Kellerfläche: ca. 65,07 m<sup>2</sup>**
- **Tiefgaragenplätze vorhanden**
- **Flächenwidmung:** Wohngebiet, Bauklasse 1, max. Bauhöhe 7,5 m, geschlossene Bauweise

## **INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

**Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

**Freizeit:** Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinie 39A:** Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

**Kaufpreis: € 1.420.000,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap