

ROHDACHBODEN - Bestlage -1020 Wien-Nähe PRATER!



Objektnummer: 21

Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnezhoferstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	380,00 m ²
Verkaufsfläche:	360,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,78 kWh / m ² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Stöger

Anker Immobilien Ges. m.b.H.
Mosergasse 5
1090 Wien

H +43 664 3009595

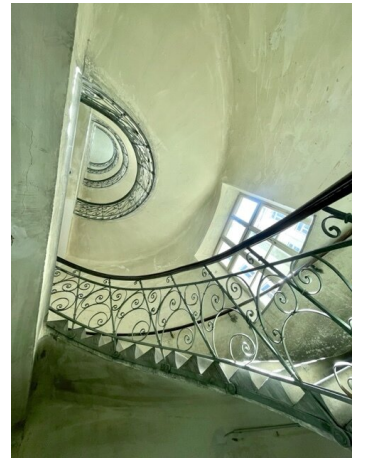
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



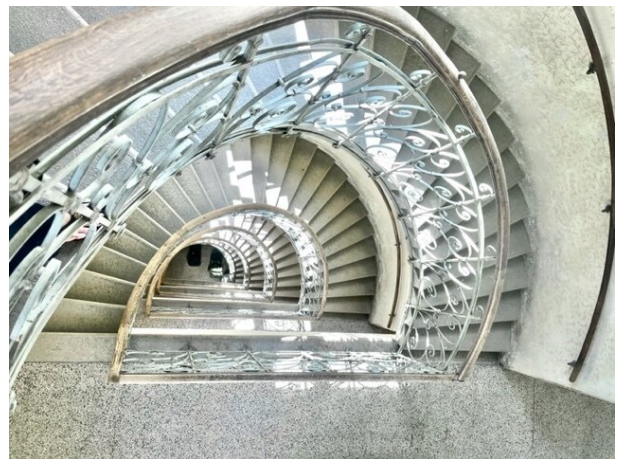
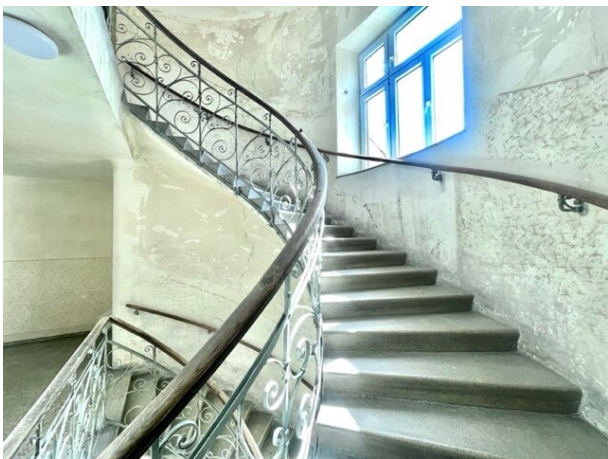




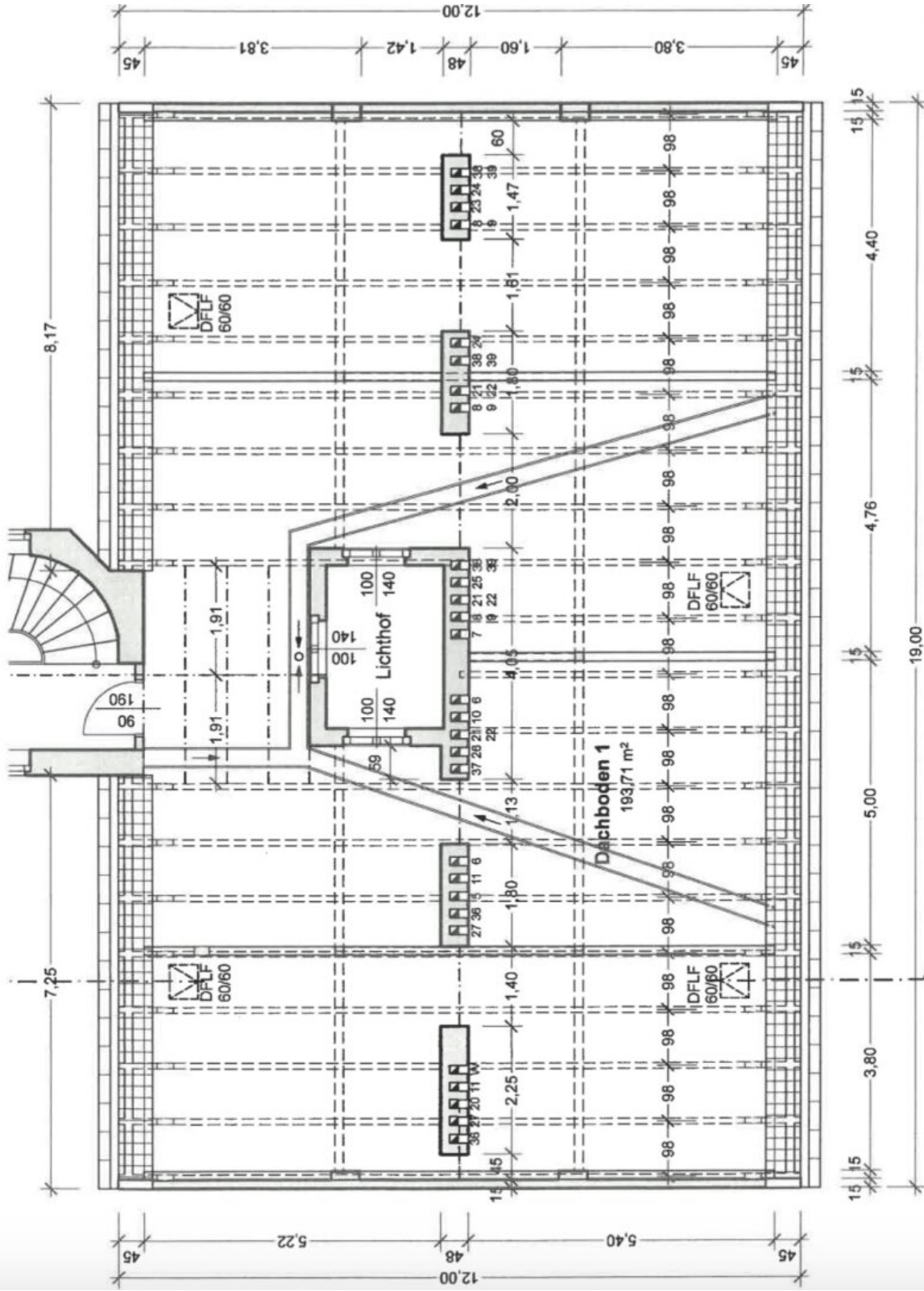




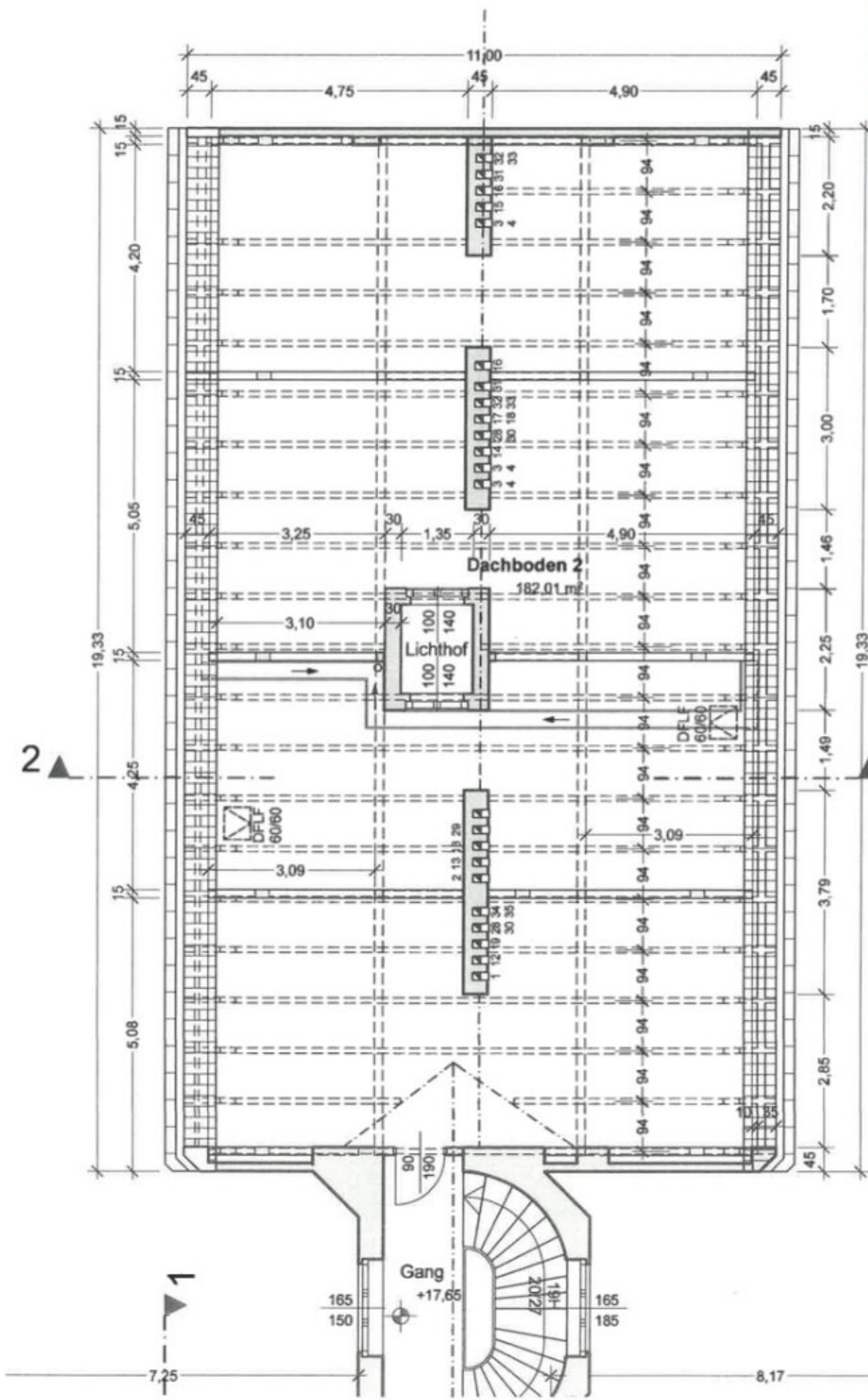






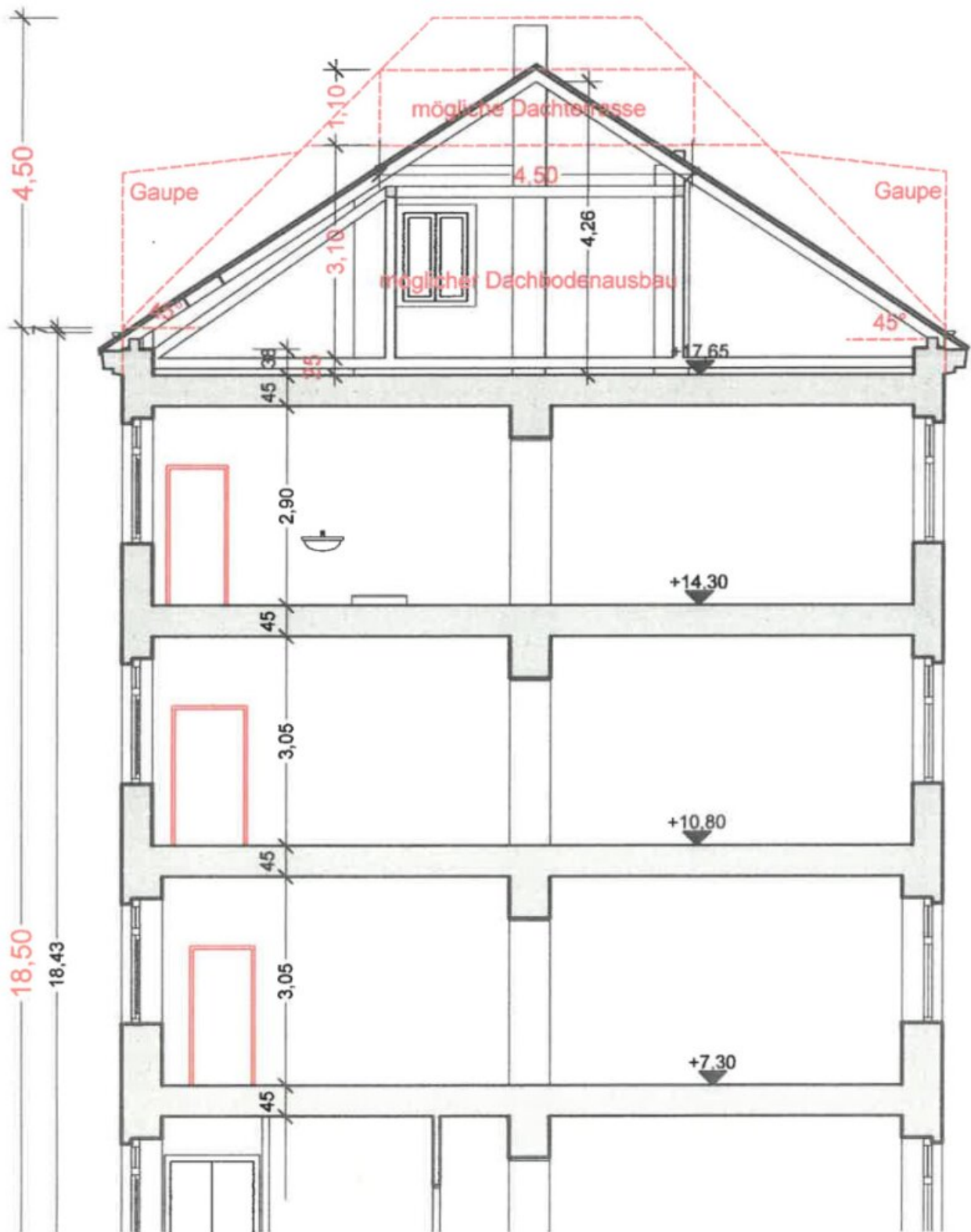


Dachboden Straßentrakt

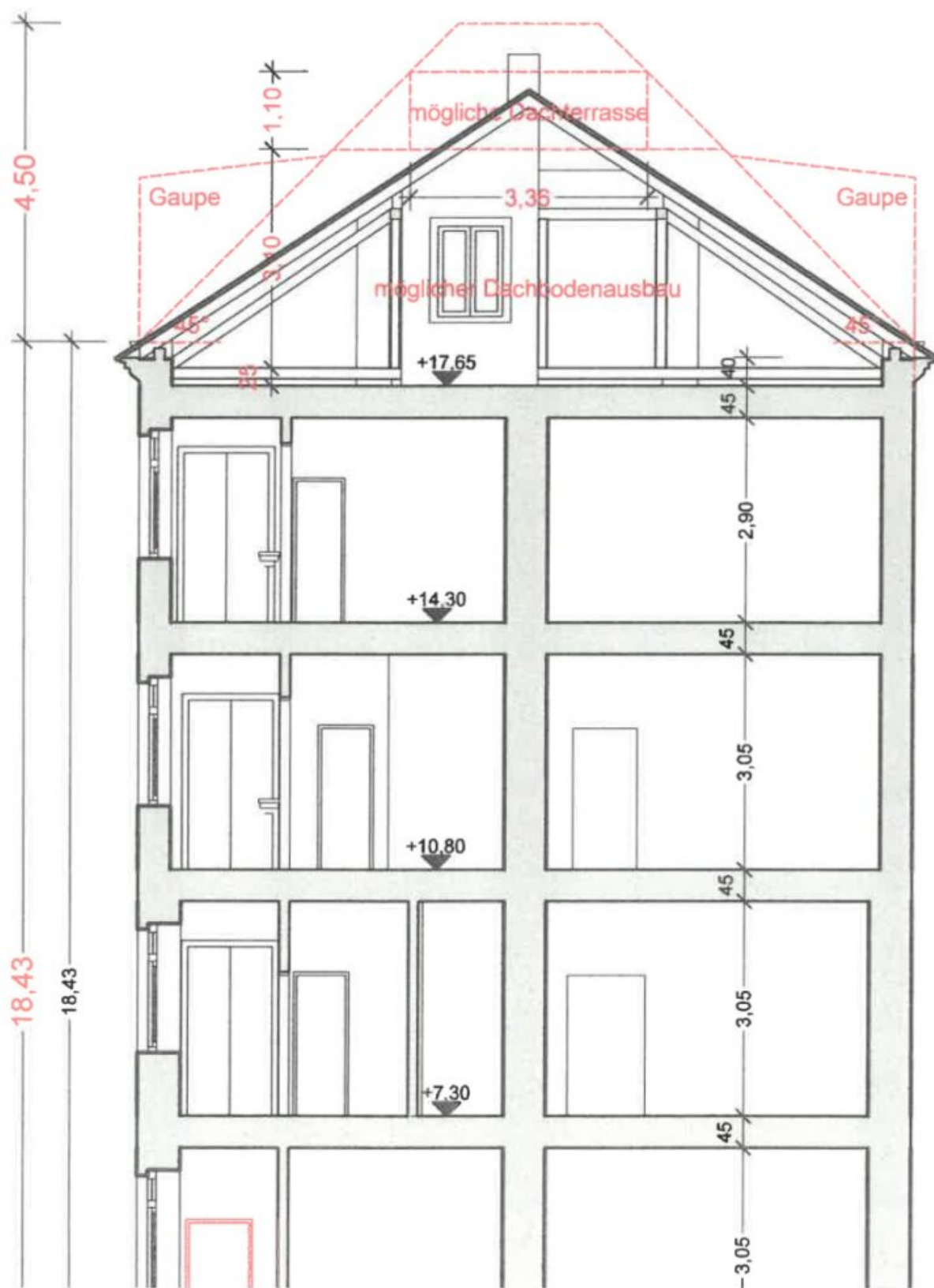


Dachboden Hoftrakt

Schnitt 1-1 Straßentrakt



Schnitt 2-2 Hoftrakt





Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.at/flaechenwidmung/public

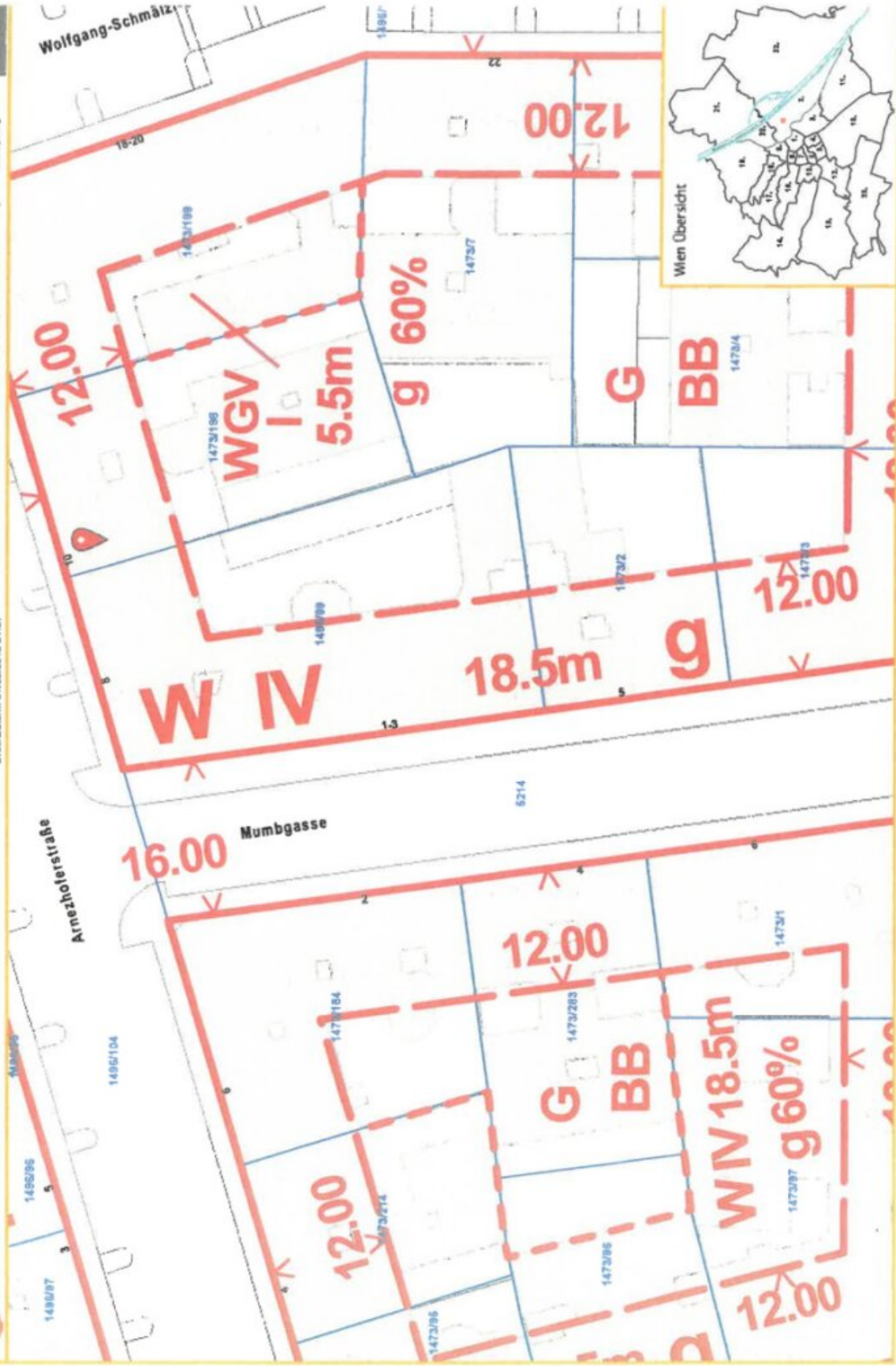
Maßstab 1:500
0 6 12 18 m
Druckdatum: 01.08.2018 21:27

Suchergebnis:
Arnezhofenstraße 10
2. Bezirk

Widmungsveränderung nur mit Querschnitt
keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
keine Rechtsberatung
Veränderung: 10.08.2018 - Wien - 22
Kartographie: M&T - Stadtentwicklung

Wien!
voraus
Anforderung
Bauabteilung

STADT W



Objektbeschreibung

ROHDACHBODEN - Bestlage -1020 Wien-Nähe PRATER!

Zum Verkauf gelangt dieses herrliches und ausbaufähiges **ROHDACHBODEN** mit sehr **viel POTENZIAL** in einem JahrhundertwändeHäuse (ca. 1900 erbaut), bestehend aus zwei Gebäuden - einem **Straßentrakt** und einem **Hoftrakt**. **BESTLAGE Wiens in der unmittelbaren NÄHE vom PRATER!**

DACHGESCHOSSAUSBAU

Auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und der Wiener Bauordnung ist dabei folgender AUSBAU möglich:

STRASSENTRAKT:

- **maximale Gebäudehöhe** 18,50 m, daher keine nennenswerte Erhöhung möglich; Ausbau unter 45° mit oberstem Abschluss 4,50 m über maximalen Gebäudehöhe (siehe Schnitt 1:1);
- **Dachbodenfläche** gemessen bis zur Mauerbank mit ca. **194m²**;
- **Dachgauben** möglich lt. §81/6 Wiener Bauordnung;
- 1/3der Gebäudefront (straßenseitig 19,00m : 3=6,33m; hofseitig 1 x 7,25m : 3=2,41m, 1 x 8,17m : 3=2,72m).
- **Mit Zustimmung des Bauausschusses der Bezirksvertretung:** 1/2 der Gebäudefront /straßenseitig 19,00m : 2=9,50m; hofseitig 1 x 7,25m : 2=3,62m; 1 x 8,17m : 2=4,08m).
- **Dachterrasse:** siehe Schnitt 1:1; 19,00m x 4,50m = ca. **85,50 m²** Bruttofläche, abzüglich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

HOFTRAKT:

- Lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan "G" Widmung, dh. "gärtnerisch auszugestalten";
- Gestattet lt. Wiener Bauordnung ist, die bestehende Gebäude (mit ca. 18,43m) beizubehalten und unter 45° auszubauen (siehe Schnitt 2:2);
- **Dachbodenfläche** gemessen bis zu Mauerbank beträgt ca. **182,09 m2**:
- **Dachgauben** möglich, lt. §81/6 Wiener Bauordnung;
- 1/3 der Gebäudefront (west und ostseitig 19,33m : 2=9,66m);
- **Mit Zustimmung des Bauausschusses der Bezirksvertretung:**
- 1/2 der Gebäudefront (west und ostseitig 19,33m : 2=9,66m);
- **Dachterrasse**: sehr Schnitt 2:2 , 19,33m x 3,36m ergibt ca. **65 m2** Bruttofläche abzüglich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen;

Bei der AUSBAU des Objekts wäre dabei erforderlich die ERRICHTUNG von:

- Lift-Anlage (das Haus verfügt über 2 Innenhöfe die hervorragend geeignet wären für eine barrierefrei Errichtung des LIFTS);
- Stiegenhaus Erneuerung;
- Steigleitungen;
- FASADE;

Die L A G E ist H E R V O R R A G E N D:

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, **Geschäfte** sowie **Bars** und **Restaurants** befinden sich in der unmittelbaren, charmanten Umgebung.

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso **fußläufig erreichbar**. Nur 3 Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte Wiesen und Wälder sowie Gewässer bieten die ideale Umgebung für entspannte Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln (zB: **PRATERSTERN**)- wie U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn, etc.. sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen, zahlreiche Gourmet- Gastronomien - zB: **Erholungsgebiet - PRATER**, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

KAUFPREIS: auf Anfrage - lastenfrei! (mit Wohnungseigentum),

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch dieses tolle Objekt / ROHDACHBODEN Ihr EIGENTUM !

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht

kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap