

**Rohdachboden | mit Baubewilligung 2025 | 3  
Dachgeschoßwohnungen**



**Objektnummer: 8200/218**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	288,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	288,21 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

T +43 676 9331691  
H 0676 933 16 91

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









## Objektbeschreibung

**Baubewilligtes Dachgeschoßprojekt (soeben eingelangte Baubewilligung aus 2025)- 3 Einheiten im DG mit großzügigen Freiflächen - direkte U-Bahn Anbindung - Nähe Donaukanal**

**5 min Gehdistanz zu den U-Bahnstationen Spittelau oder Nußdorfer Straße**

schönes Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade - weitere bestandsfreie Einheiten im Haus optional verfügbar

**Gegenüber entsteht Österreichs größter Bildungscampus (ehemalige WU)**

Wohngebiet | Keine Wohnzone | Keine Schutzzone

**3 Einheiten laut Einreichplanung:**

- **Top 20 im 5. OG - Wohnnutzfläche 89,82m<sup>2</sup> - Dachterrasse 19,71m<sup>2</sup>**
- **Top 21 im 5. OG - Wohnnutzfläche 69,34m<sup>2</sup> - Loggia 1,65m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse 6,89m<sup>2</sup>**
- **Top 22 im 6. OG - Wohnnutzfläche 129,05m<sup>2</sup> - Terrasse + Dachterrasse 56,07m<sup>2</sup>**

Weitere Informationen gerne unter +43 676 933 16 91

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap