Teileigentumspaket in Favoriten – Wohnungen, Kellerflächen, Dachbodenausbau & Garagenplätze mit enormem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 7984/174

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Kaufpreis:	1.575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

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

Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG

FINANZIERUNG

BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at

Objektbeschreibung

Inmitten des pulsierenden 10. Wiener Gemeindebezirks, an einer verkehrsberuhigten Seitenstraße mit charmanter Altbaustruktur, gelangt ein außergewöhnliches Immobilienpaket im Wohnungseigentum zum Verkauf. Die Liegenschaft in der **Columbusgasse** bietet alles, was anspruchsvolle Investoren und Immobilienentwickler suchen: **bestehende Wohnflächen, großzügige Magazinräume im Keller, Garagenplätze im Innenhof sowie einen bewilligten Einreichplan für einen Dachgeschossausbau mit bis zu 400 m² zusätzlicher Wohnnutzfläche.**

Das Objekt überzeugt durch seine klassische Bausubstanz, hohe Decken sowie klare, gut nutzbare Grundrisse. Die im Wohnungseigentum befindlichen Einheiten werden im Paket verkauft und bieten unterschiedlichste Verwertungsmöglichkeiten – von Vermietung über Eigennutzung bis hin zur baulichen Erweiterung.

Die Höhepunkte im Überblick:

- **Fünf Wohnungen im Wohnungseigentum**, bestehend aus:
    - **Top W8** – ca. **32 m²**

      Kompakte Einheit im Altbaustandard, ideal als Starterwohnung oder Büro nutzbar.
    - **Top W14/15** – ca. **59 m²**

      Zusammengelegte Wohnungseinheiten mit solider Raumaufteilung, auch als Wohngemeinschaft nutzbar.
    - **Top W17** – ca. **31 m²**

      Kleinwohnung mit effizientem Grundriss, ideal als Anlegerobjekt.
    - **Top W24** – ca. **22 m²**

      Charmante Kleinwohnung im Innenhoftrakt, ruhig gelegen.
    - **Top W28** – ca. **30 m² + Terrasse**

      Hofseitige, helle Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal für

Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung.

- **Vier großzügige Magazinräume (M1–M4)** im Kellerbereich mit einer Gesamtfläche von ca. **200 m²**, ideal geeignet für Lagerzwecke, Werkstätten oder künftige Sondernutzungen (z. B. Wellness, Homeoffice, Archiv).

- **Vierzehn Abstellräume (AR1–AR14)**, teilweise auf Ebene der Wohneinheiten und im Kellergeschoss situiert – ein signifikanter Mehrwert in einem urbanen Umfeld.

- **Zwei Garagenstellplätze (GA1 & GA2)** im Innenhof – besonders begehrt in der wachsenden Wohngegend mit zunehmender Parkplatzknappheit.

- **Rohdachboden mit genehmigtem Einreichplan**:

    - Der Dachboden bietet die Möglichkeit zur **Errichtung von rund 400 m² neuer Wohnfläche**.

    - Die Planung ist genehmigt und wurde professionell eingereicht – ideal für Bauträger oder Investoren, die den Wert der Immobilie maßgeblich steigern möchten.

- **Wohnungseigentum begründet**, klare Grundbuchsituation, anteilsmäßig exakt zuordenbar.

Lage – aufstrebend, gut angebunden und zunehmend gefragt

Die Columbusgasse liegt im zentralen Bereich von **Wien-Favoriten**, einem Bezirk im Wandel. In wenigen Gehminuten erreicht man die U1-Station Reumannplatz sowie diverse Straßenbahn- und Busverbindungen. Die Nähe zur **Favoritner Hauptstraße**, dem **Wiener Hauptbahnhof**, dem neuen **Sonnwendviertel** sowie der Parkanlage am **Laaer Berg** sorgt für eine ideale Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem Rückzugsort.

Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in fußläufiger Entfernung – ein perfekter Standort für Stadtmenschen, Familien, Berufstätige und Investoren gleichermaßen.

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.

--

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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