Baugenehmigter Rohdachboden im Zentrum von Gänserndorf

Objektnummer: 382

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Wohnfläche:	398,41 m²
Terrassen:	2
Keller:	14,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	297.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

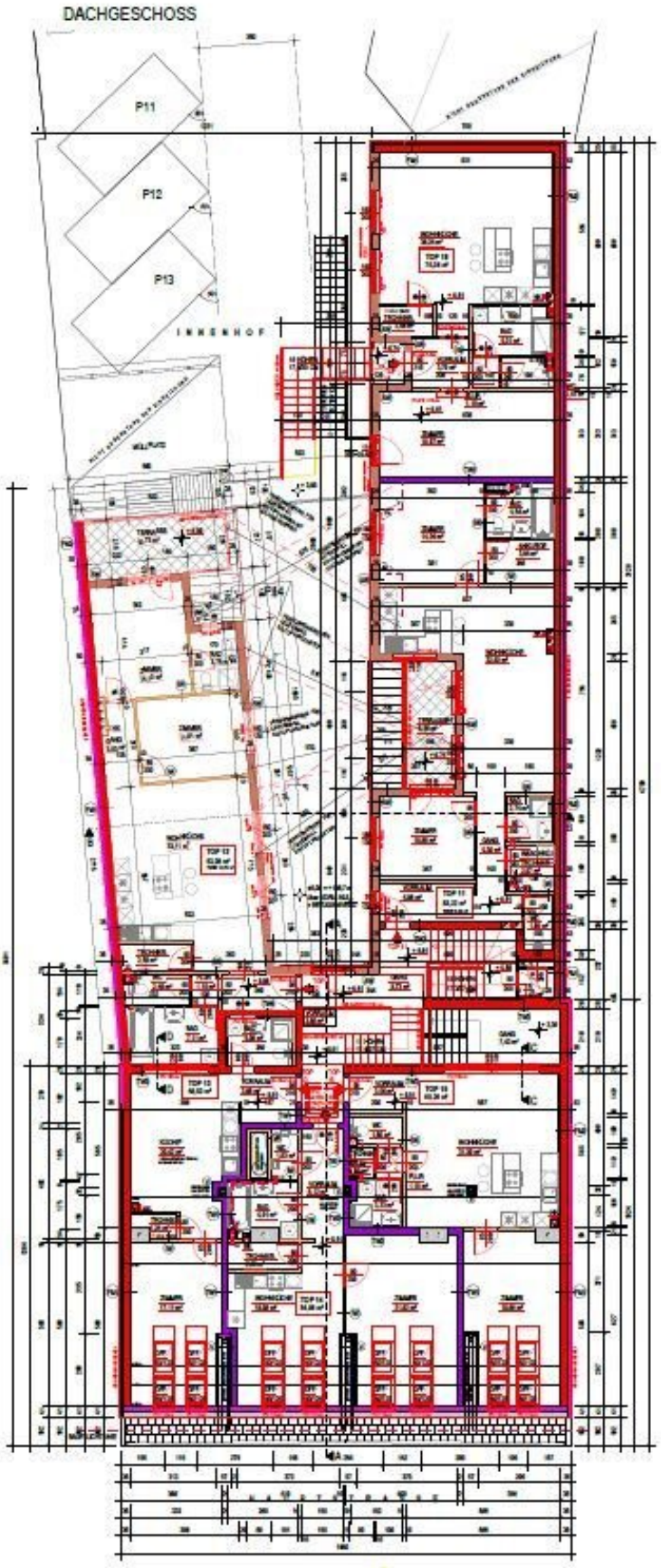
Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

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


DACHGESCHOSS
P11
P12
P13
INNENHOF

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **baugehmigter Rohdachboden im Zentrum von Gänserndorf**.

Das Haus:

Saniertes Mehrparteienhaus mit großem Innenhof an der Hauptstraße im Zentrum von Gänserndorf. Bauland Kerngebiet, Bauklasse II, III, Bebauungsdichte 80%

Das Projekt:

Die Baugenehmigung umfasst die Errichtung von **sechs Wohneinheiten im Straßentrakt** mit insgesamt **rund 398,4 m² Wohnnutzfläche** zzgl. **19,18 m² Terrassenfläche** und Abstellräumen. Fünf Einheiten werden über eine Erweiterung des vorhandenen Stiegenhauses erschlossen. Eine Einheit wird über die Erweiterung einer außenliegenden Stiegenanlage erreicht.

Die Wohnungen:

- Wohnung 11: 83,22 m² + 8,46 m² Terrasse 2,4 + 2,4 m² Abstellraum
- Wohnung 12: 83,08 m² + 10,73 m² Terrasse + 2,4 m² Abstellraum
- Wohnung 13: 46,53 m² + 2,4 m² Abstellraum
- Wohnung 14: 54,96 m² + 2,4 m² Abstellraum
- Wohnung 15: 60,26 m² + 2,4 m² Abstellraum
- Wohnung 16: 70,36 m² + 2,4 m² Abstellraum

Die zu errichtenden Wohnungen befinden sich zukünftig im **zweiten Stock** im Bereich des derzeitigen Rohdachbodens bzw. oberhalb der Seitenteile des Traktes. Drei Wohnungen blicken in den Innenhof. Drei Wohnungen blicken sowohl in den Innenhof als auch auf die Straße. Die Ausrichtung der Wohnungen ist großteils **südwest- bzw. südostseitig.**

Weiters:

- die Errichtung eines Aufzugs ist nicht erforderlich
- jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeteilt, welcher im allgemeinen Keller zu errichten ist
- Betriebskosten sind erst ab Fertigstellungsanzeige zu tragen
- Heizung mittels Luft-Wärme-Pumpe
- Autoabstellersatzabgabe an die Gemeinde i.H.v. EUR 97.000.- wurde bereits geleistet

Preis:

Der Kaufpreis für den baugenehmigten Rohdachboden beträgt **EUR 247.500.- netto** zzgl. 20% USt. Der Bruttokaufpreis inkl. 20% USt beträgt somit EUR 297.000.-

Im Kaufpreis enthalten sind der Rohdachboden, die erteilte Baugenehmigung, die geleistete Autoabstellerersatzabgabe i.H.v. EUR 97.000.-, die Ausbaupläne, das aktualisierte Nutzwertgutachten und der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag.

Im selben Haus steht eine Wohnung im ersten Stock mit ca. 41 m² zum Preis von EUR 102.000.- inkl. 20% USt zum Verkauf.

Bei Interesse an diesem Rohdachboden senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé inkl. umfangreicher weiterführender Informationen weiter.