

**Baubewilligter Rohdachboden in zentraler Lage von  
Favoriten mit Blick auf den Laubepark**



**Objektnummer: 21227**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laubeplatz 2
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	482,23 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

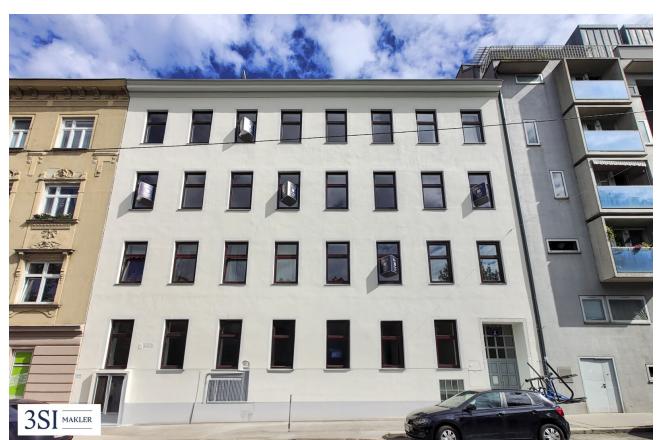


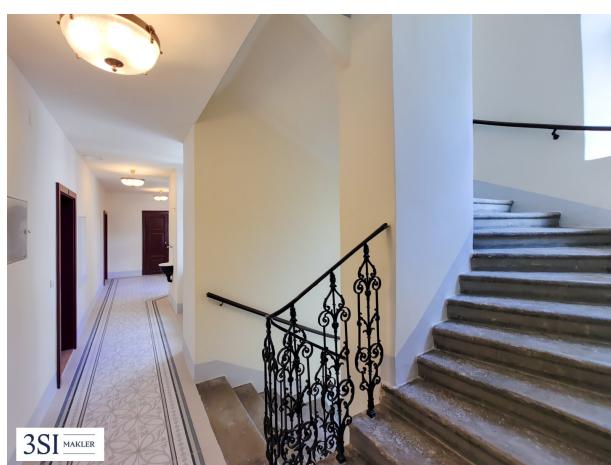
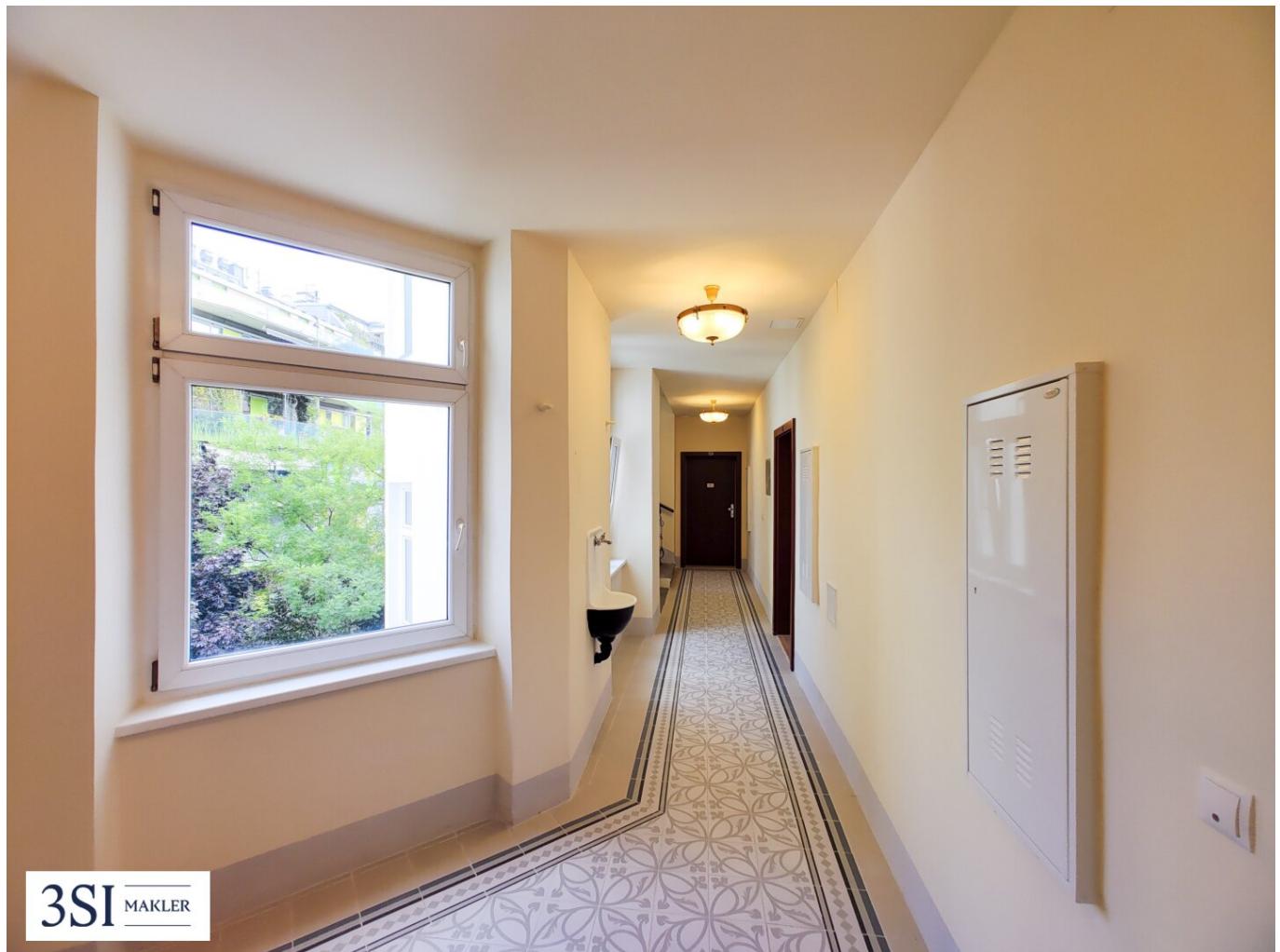
### Lucas Carlsen

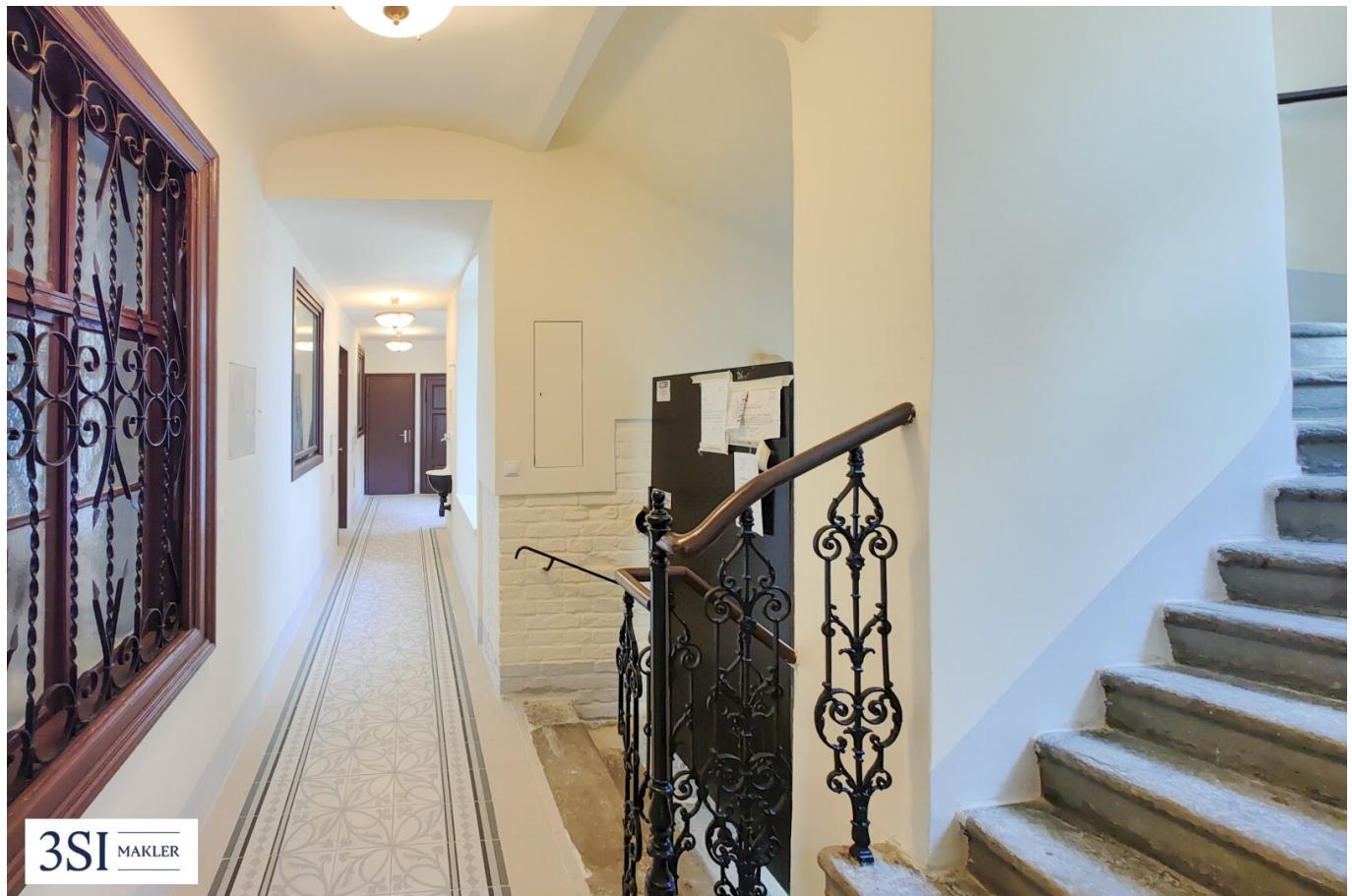
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

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







3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

Laubeplatz 2 liegt im 10. Bezirk Favoriten, einem der lebendigsten und vielfältigsten Bezirke von Wien. Das Projekt befindet sich an einem ruhigeren, begrünten Platz (Laubeplatz / Laubepark), bietet gleichzeitig ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

## Highlights

- aufrechte Baubewilligung für einen zweigeschoßigen Ausbau mit einer Wohnfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen
- erneuerte Fassade
- gepflegtes, saniertes Stiegenhaus
- gepflegter Altbau mit generalsanierten Wohnungen
- ruhige, parkähnliche Platzlage mit Blick auf den Laubepark – innenstadtnah, aber mit angenehmer Ruhe
- öffentliche Verkehrsanbindung sehr gut: U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar
- Schulen & Kindergärten fußläufig in der Umgebung

## Gebäude und Grundstück

- Mittelzinshaus in gepflegtem, renovierten Zustand
- DG-Potential baubewilligt

## Kennzahlen

- 6 Dachgeschosswohnungen mit Freiflächen
  - Top 25 - 55,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Top 26 - 59,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Top 27 - 38,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Top 28 - 47,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Top 29 - 97,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Top 30 - 43,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kaufpreis EUR 390.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <300m  
Apotheke <300m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <275m  
Post <200m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <650m  
Straßenbahn <150m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap