# Baubewilligter Rohdachboden in beliebter und verkehrsberuhigter Lage nahe U3-Johnstraße und Hütteldorfer Straße



**Objektnummer: 21229** 

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Meiselstraße 28

Wohnung - Rohdachboden

Österreich 1150 Wien 1900

Altbau 466,28 m<sup>2</sup> 610,56 m<sup>2</sup>

450.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**

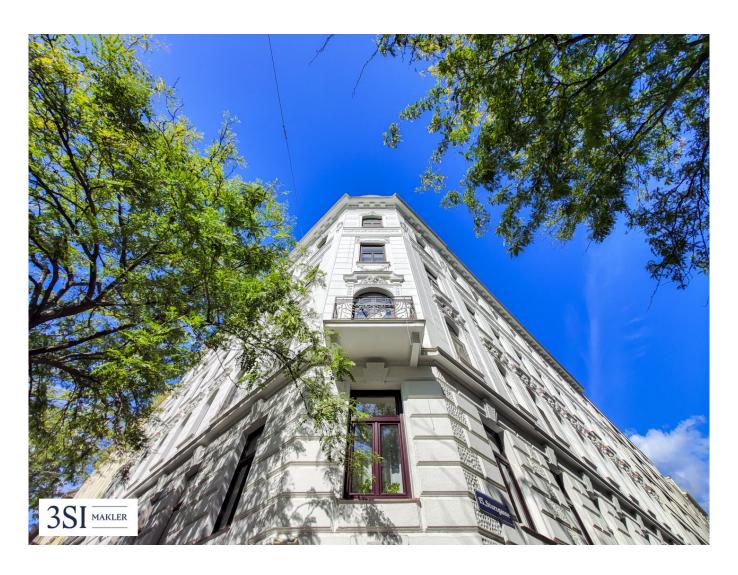


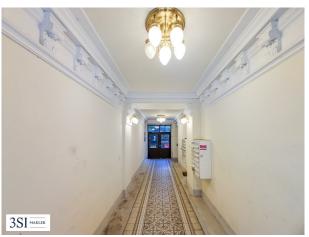
Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52 H +43 660 29 36 662 F +43 1 607 55 80

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



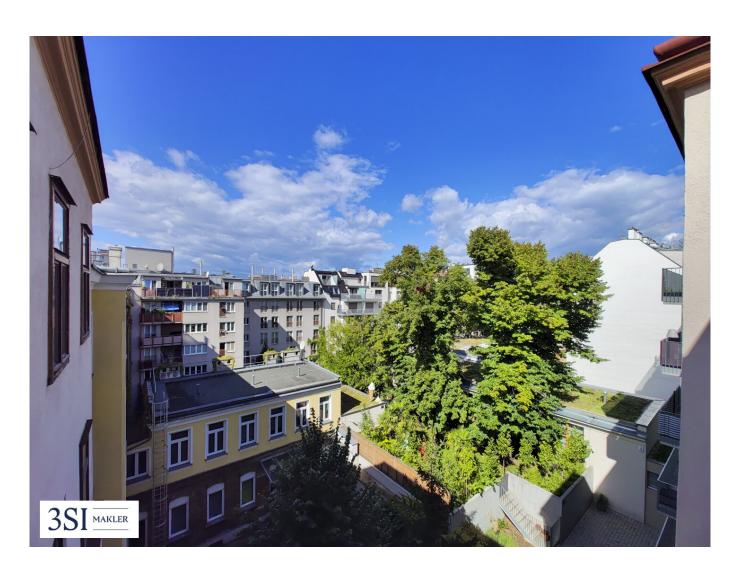
























# **Objektbeschreibung**

Meiselstraße 28 liegt im 15., nahe der Grenze zum 15. Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Die Straße ist Teil eines Stadtteils, der aktuell im Wandel ist: Verkehrskonzept, Begrünungen und Verbesserungen der öffentlichen Räume finden statt. Die Lage verbindet städtisches Umfeld (Shops, Märkte, Verkehr) mit Potenzial zu mehr Wohnqualität durch Aufwertungsmaßnahmen wie Verkehrsberuhigung und neue Radwege.

## **Highlights**

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 5 Wohneinheiten mit ca. 466 m² Wohnfläche zzgl.
  ca. 144 m² Freiflächen
- renovierte Fassade, Eingangsbereich und Stiegenhaus
- die Meiselstraße wird in Ausbauten zur Fahrradstraße umgestaltet, z. B. von Johnstraße bis Drechslergasse
- U3-Station Johnstraße ist in unmittelbarer Nähe die Meiselstraße ist sehr gut angebunden
- durch die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung entstehen Mikro-Freiräume, neue Bäume und schattige Aufenthaltsbereiche

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Eckzinshaus
- Grundstücksgröße It. Grundbuch 505 m²

## Kennzahlen

• 5 Dachgeschosswohnungen 466,28 m² Wohnfläche zzgl. 144,28 m² Freiflächen

- Top 37 85,61 m<sup>2</sup> WFL
- Top 38 122,08 m² WFL
- ∘ Top 39 101,91 m² WFL
- Top 40 39,52 m<sup>2</sup> WFL
- Top 41 117,16 m<sup>2</sup> WFL
- Kaufpreis EUR 450.000,-

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 <125m Apotheke <200m Klinik <625m Krankenhaus <1.900m

#### Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <225m Universität <725m Höhere Schule <1.100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m Bäckerei <100m Einkaufszentrum <200m

### Sonstige

Geldautomat <125m Bank <150m Post <125m Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <125m U-Bahn <200m Straßenbahn <200m Bahnhof <75m Autobahnanschluss <4.475m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap