

## **Charmantes Zinshaus mit genehmigter Aufstockung**



**Objektnummer: 1455**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Wohnfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG  
Schatzlsteig 4  
1190 Wien

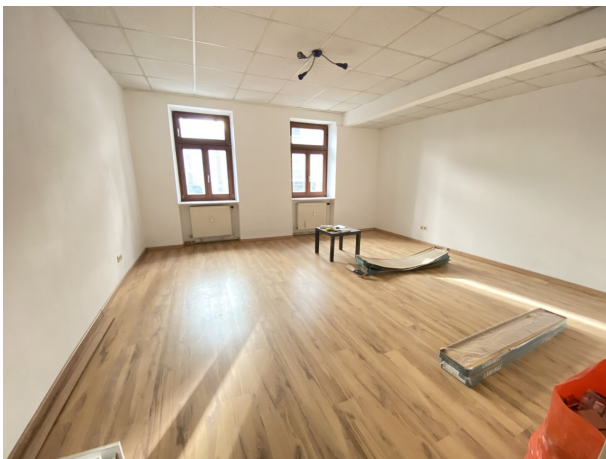
T +43 676 504 35 37

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

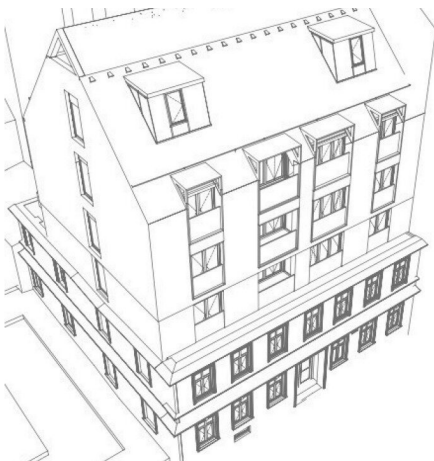






















## Objektbeschreibung

Das **zweigeschossige Zinshaus** liegt in einer **verkehrsberuhigten Seitengasse**. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> weist das Zinshaus **derzeit eine Wohnfläche von ca. 310,72 m<sup>2</sup> auf**.

Ein genehmigter Einreichplan für eine Aufstockung um 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse liegt vor. In Summe kann eine Wohnnutzfläche von **ca. 767,76 m<sup>2</sup>** erzielt werden. Laut Einreichplan kann ein neues Treppenhaus im Innenhof mit Personenlift vom Erdgeschoss bis ins erste Dachgeschoss sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum errichtet werden. Neben dem Haus befindet sich ein kleiner Park. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden in der Wattgasse /Thaliastraße, die in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden können.

Sollten Sie Interesse an dem **vielseitig verwendbaren Zinshaus** haben, stehen wir Ihnen für **einen Besichtigungstermin unter T+43 676 504 35 37 gerne** zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap