

**Ihr nächstes Projekt: Genehmigter DG-Ausbau mit bis zu  
400 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**Objektnummer: 7984/206**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1100 Wien  
**Nutzfläche:** 400,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 800.000,00 €  
**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

## Objektbeschreibung

Inmitten des pulsierenden 10. Wiener Gemeindebezirks, an einer verkehrsberuhigten Seitenstraße mit charmanter Altbaustruktur, gelangt der Rohdachboden einer klassischen Wiener Altbauliegenschaft zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet damit eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger, die eine hochwertige Dachgeschossentwicklung in urbaner Toplage realisieren möchten.

Der zum Verkauf stehende Rohdachboden verfügt über einen bereits genehmigten Einreichplan, der die Schaffung von rund 400 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnnutzfläche ermöglicht. Die bestehende Planung wurde professionell eingereicht und bildet eine solide Grundlage für eine wirtschaftlich attraktive Umsetzung – ein ideales Projekt für Entwickler, die den Wert der Liegenschaft maßgeblich steigern wollen.

Die Höhepunkte im Überblick:

- Rohdachboden mit genehmigtem Einreichplan
  - Ausbaupotenzial für ca. 400 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche
  - Bereits behördlich genehmigte Planung – deutliche Ersparnis an Zeit und Entwicklungsaufwand
  - Sehr gute Grundstruktur des Bestandsgebäudes für einen hochwertigen Dachausbau
- Klassische Altbau-Liegenschaft mit attraktiver Bausubstanz

- Wohnungseigentumssituation klar strukturiert, der Rohdachboden ist grundbürgerlich eindeutig zuordenbar

Lage – aufstrebend, gut angebunden und zunehmend gefragt

Die Immobilie 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 zur Parkanlage am Laaer Berg bietet eine ideale Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhiger Rückzugsmöglichkeit.

Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich in fußläufiger Entfernung – ein hervorragender Standort für zukünftige Bewohner und ein wirtschaftlich attraktiver Rahmen für Entwickler und Investoren.

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](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto: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