

**# SQ - ROHDACHBODEN MIT BAUBEWILLIGUNG &  
ERWEITERBARE WOHNUNG IM 2. OBERGESCHOSS IN  
ZENTRALER LAGE AM SPITZ IN FLORIDSDORF**



**Objektnummer: 20993**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	266,00 m²
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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



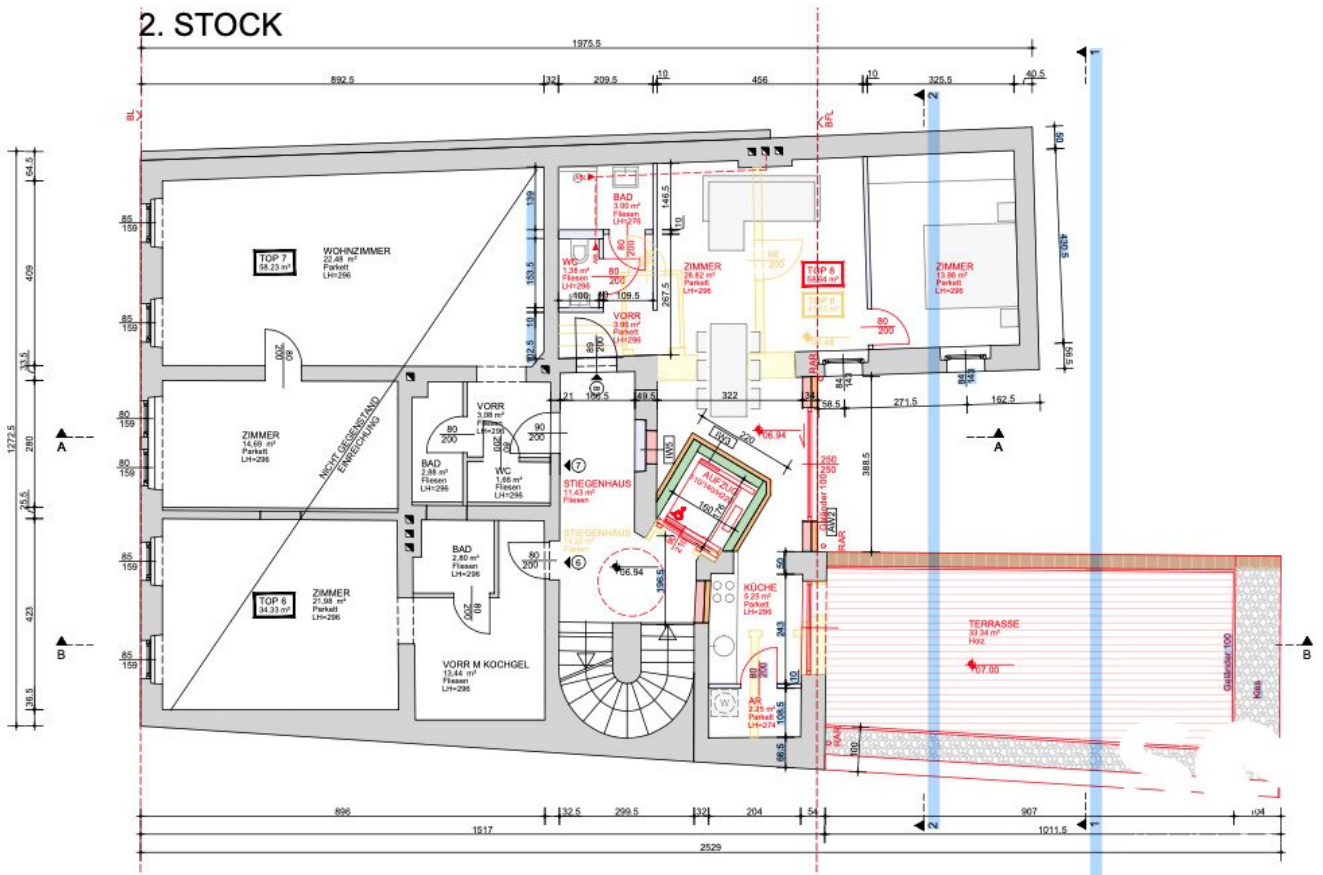




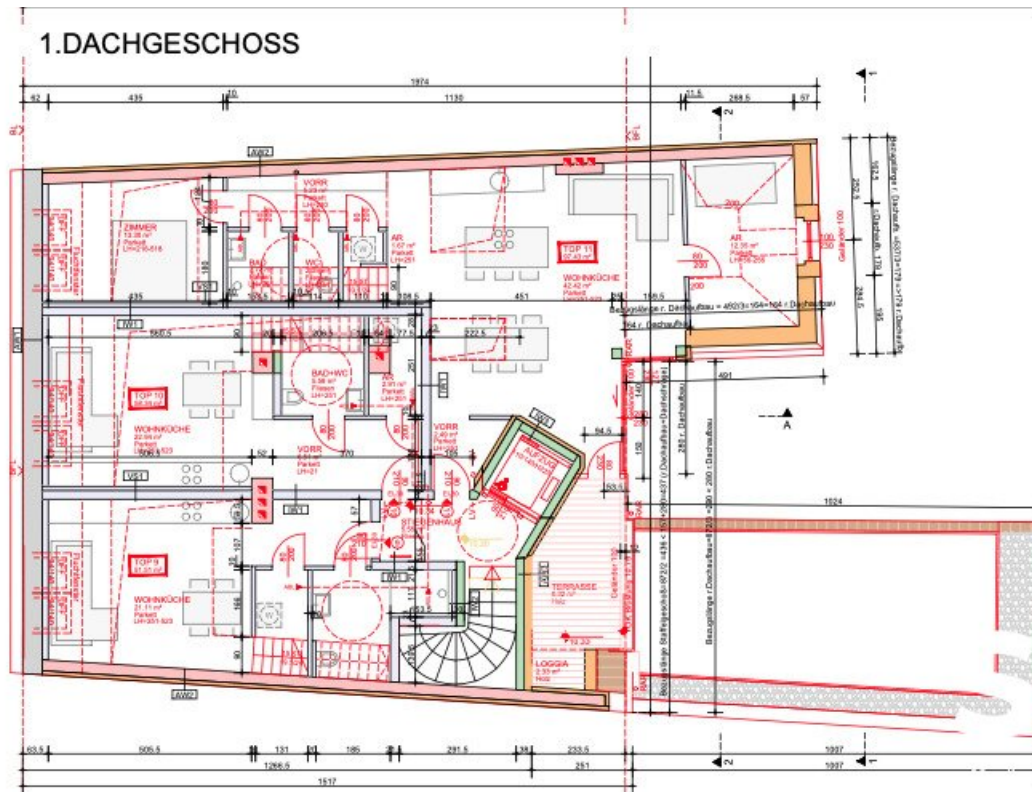




## STRASSE

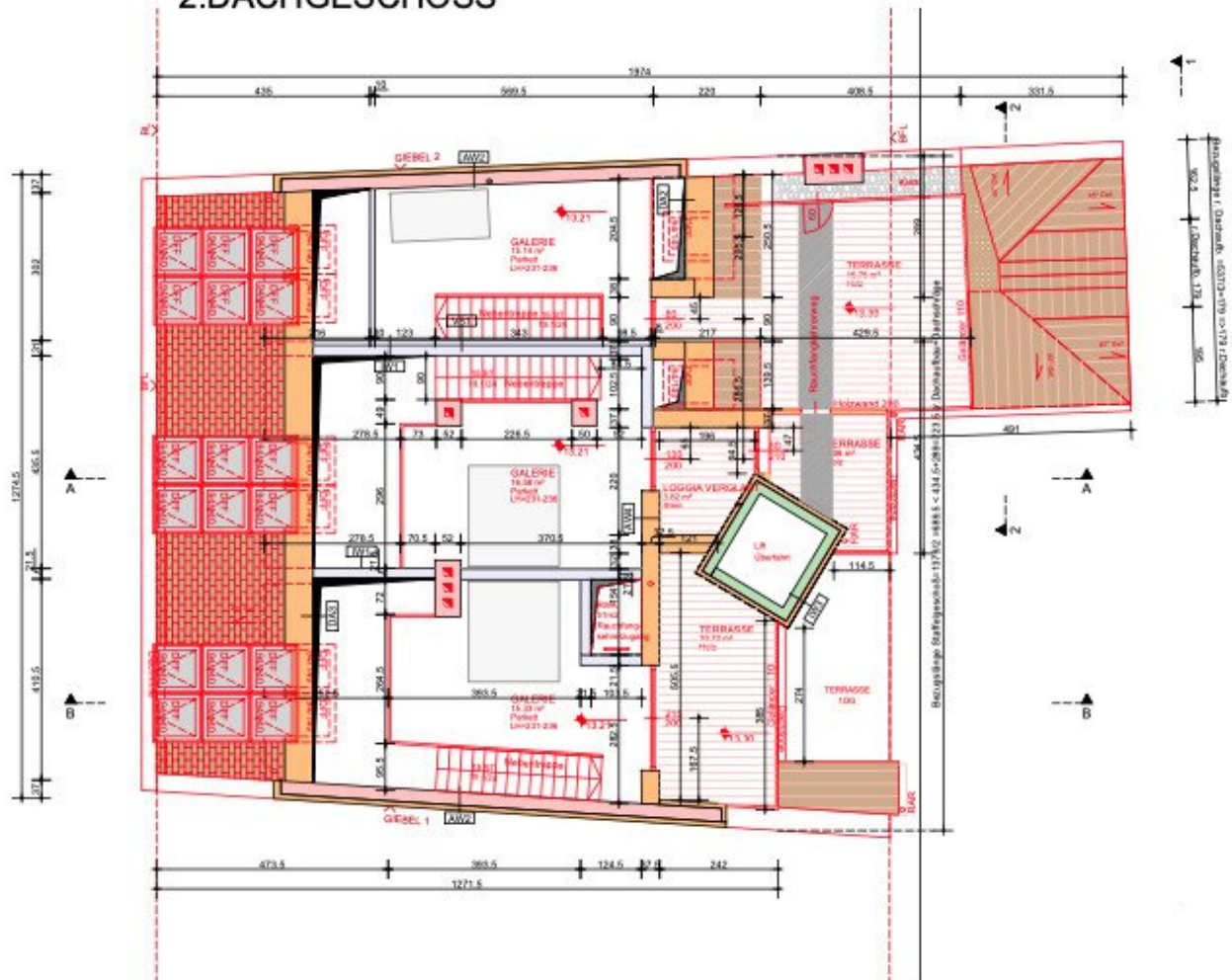


STRASSE





## STRASSE







**SR**  
MAKLER

# SCHNITT B-B



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **bereits bewilligter Rohdachboden** samt einer **Wohnung im 2. Obergeschoss**, die im Zuge des Dachausbaus erweitert werden kann.

Das Objekt befindet sich in einem **sehr gepflegten Zinshaus** in **zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks**.

Die bewilligte Planung sieht einen **zweigeschossigen Dachausbau** vor. Insgesamt entstehen **vier lichtdurchflutete Wohnungen** mit einer **Gesamtwohnnutzfläche von rund 266 m<sup>2</sup>** sowie **vier Terrassen** mit einer Fläche von etwa **73 m<sup>2</sup>**. Dies entspricht einer **gewichteten Wohnnutzfläche von ca. 309 m<sup>2</sup>**.

### Eckdaten im Überblick

- Rohdachboden mit **Baubescheid**
- **4 helle Wohnungen** in zentraler Lage von Floridsdorf
- Wohnungsgrößen: **ca. 51 m<sup>2</sup> – ca. 97 m<sup>2</sup>** (2- bis 3-Zimmer-Wohnungen)
- **Gesamtwohnnutzfläche:** ca. 266 m<sup>2</sup> (2. OG + DG1 + DG2)
- **Terrassenflächen:** ca. 73 m<sup>2</sup>
- **Gewichtete Wohnnutzfläche:** ca. 309 m<sup>2</sup>
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

### Kaufpreis:

- Kaufpreis € **359.000,—**
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.



## **Kaufpreis für Anleger:**

- Kaufpreis € 323.100,— zzgl. 20% USt.
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

## **Kontakt**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unter

? [invest@stadtquartier.at](mailto:invest@stadtquartier.at) oder telefonisch unter [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558).

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap