

## **Bewilligtes Altbauprojekt mit Dachausbau direkt am Rochusmarkt**



**Objektnummer: 5570/682**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	923,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.077,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.077,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	11
Kaufpreis:	3.990.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.704,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

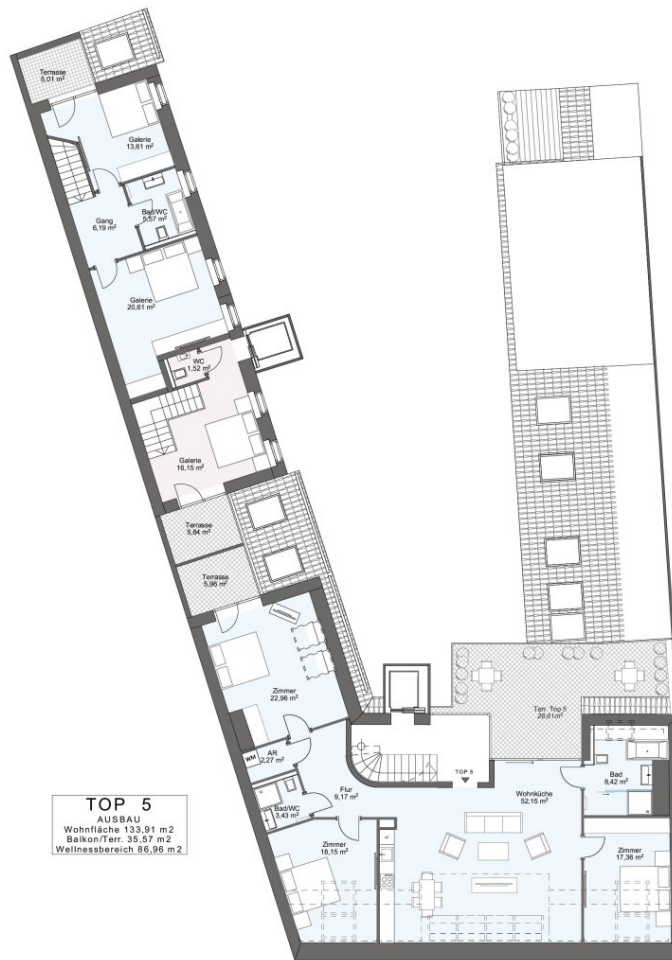
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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







**TOP 5**  
 AUSBAU  
 Wohnfläche 133,91 m<sup>2</sup>  
 Balkon/Terr. 35,57 m<sup>2</sup>  
 Wellnessbereich 88,98 m<sup>2</sup>

1030 Wien, Landstraße Hauptstraße 48

BESTANDSWOHNUNGEN					
Top	qm WF	qm Balkon	qm Gesamt	Verkaufspreis	
1	47,30		47,30	€ 236 500,00	unbefristet
2	68,00	8,69	76,69	€ 361 725,00	unbefristet
3	53,80	6,85	60,65	€ 286 125,00	leerstehend
4	78,84	9,00	87,84	€ 416 700,00	leerstehend
6	53,81	14,08	67,89	€ 304 250,00	leerstehend
7	49,77	12,57	62,34	€ 280 275,00	leerstehend
11	40,89	13,39	54,28	€ 237 925,00	leerstehend
12	55,51	8,40	63,91	€ 298 550,00	leerstehend
Stellplatz				€ 25 000,00	
<b>Summe</b>	<b>447,92</b>	<b>72,98</b>	<b>520,90</b>	<b>€ 2 083 600,00</b>	

DG AUSBAU - WOHNUNGEN - ZURZEIT ROHDACHBODEN					
Top	qm WF	qm Balkon	qm Gesamt	Verkaufspreis	
5	220,87	35,57	256,44	€ 954 620,00	
9	94,94	17,58	112,52	€ 414 920,00	
8	56,30	9,30	65,60	€ 243 800,00	
13	103,35	18,76	122,11	€ 450 920,00	
<b>Summe</b>	<b>475,46</b>	<b>81,21</b>	<b>556,67</b>	<b>€ 2 064 260,00</b>	





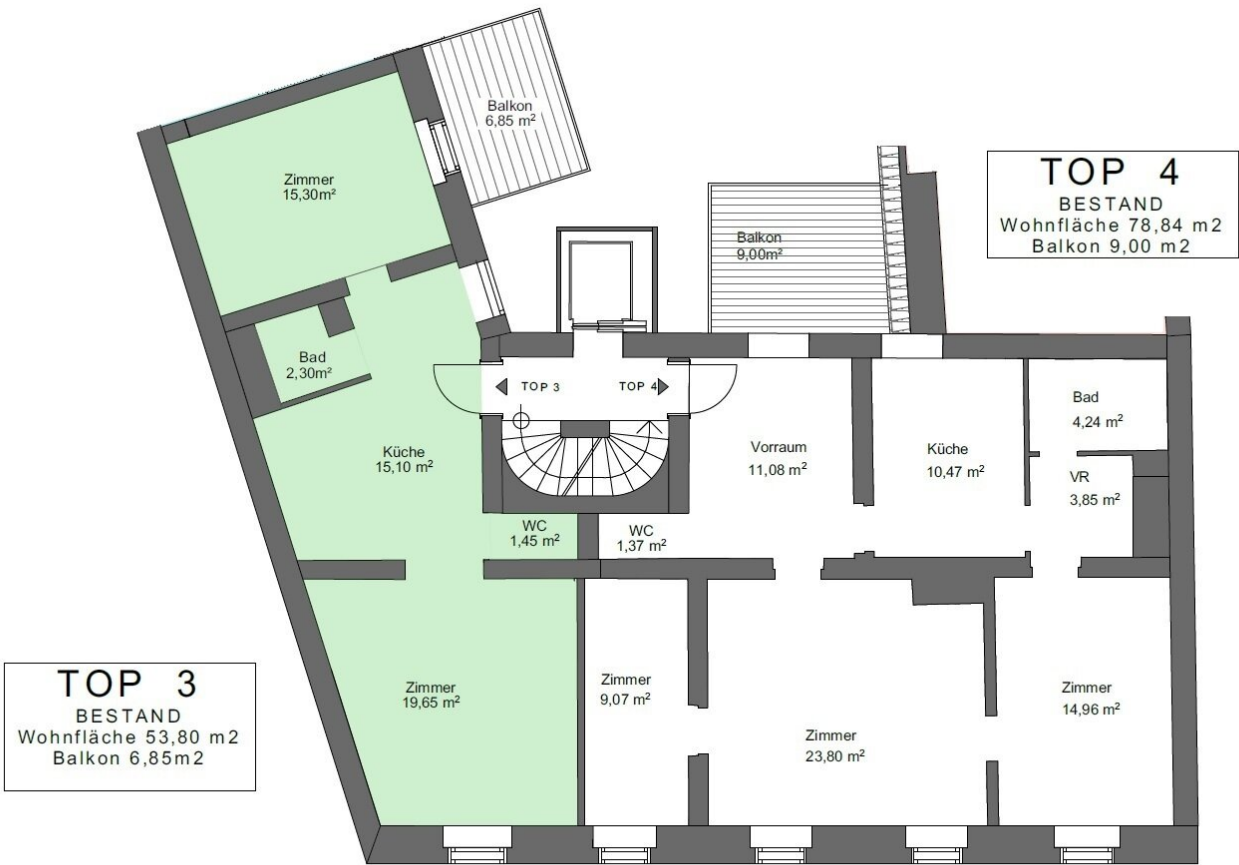


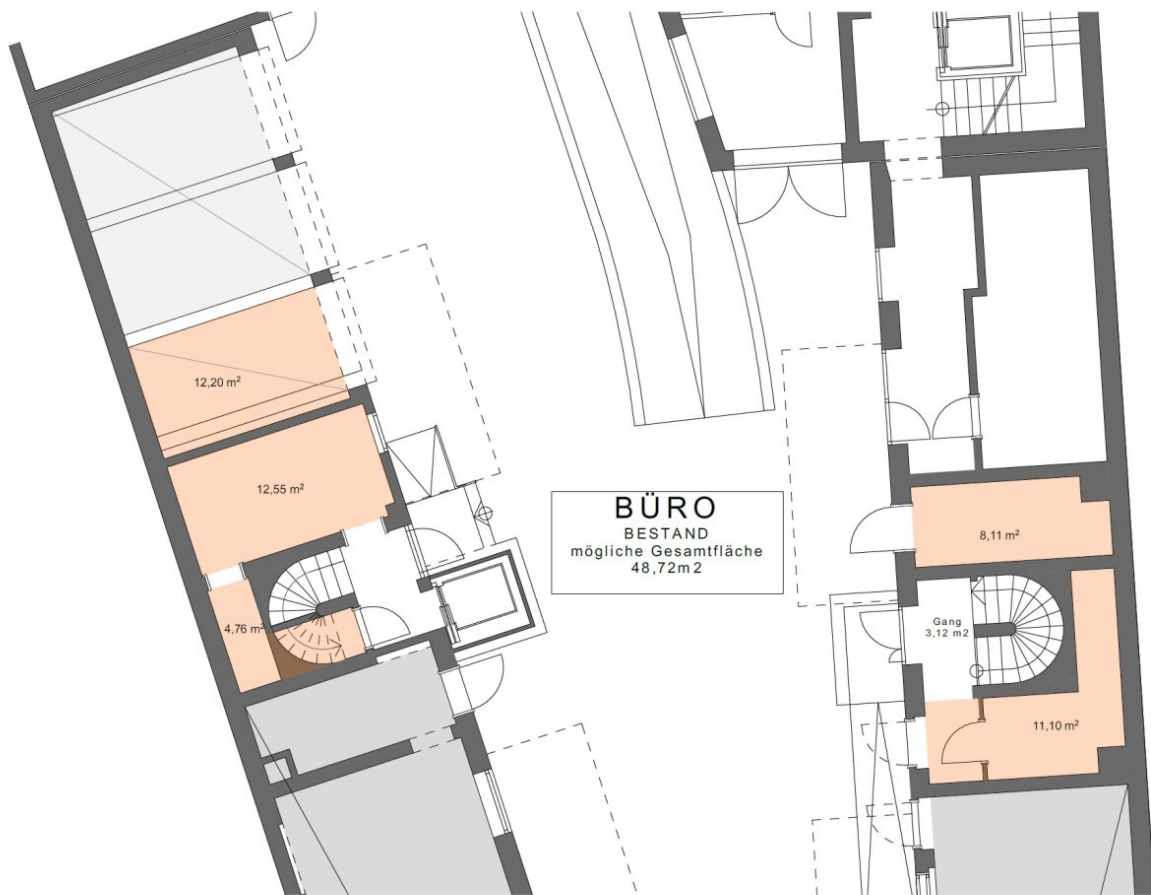




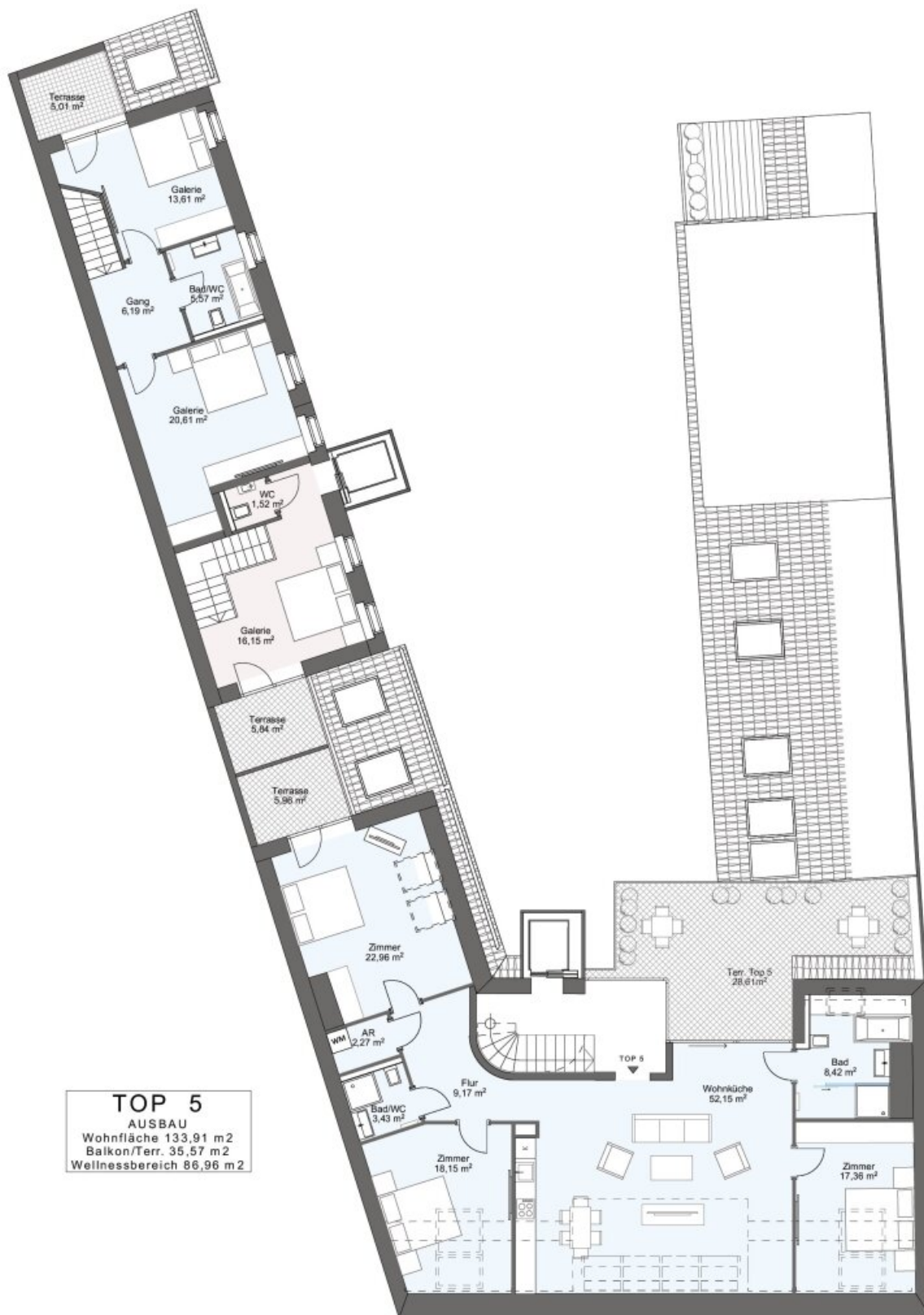








ERDGESCHOSS



**TOP 9**  
 AUSBAU  
 Wohnfläche 94,94 m<sup>2</sup>  
 Balkon 17,58 m<sup>2</sup>

**TOP 8**  
 AUSBAU  
 Wohnfläche 56,30 m<sup>2</sup>  
 Balkon/Terr. 14,08 m<sup>2</sup>

**TOP 3**  
 BESTAND  
 Wohnfläche 53,80 m<sup>2</sup>

**TOP 13**  
 AUSBAU  
 Wohnfläche 103,35 m<sup>2</sup>  
 Balkon/Laubengang 18,76 m<sup>2</sup>

**TOP 4**  
 BESTAND  
 Wohnfläche 78,84 m<sup>2</sup>  
 Balkon 9,00 m<sup>2</sup>



**1030 Wien, Landstraße Hauptstraße 48**

<b>BESTANDSWOHNUNGEN</b>					
Top	qm WF	qm Balkon	qm Gesamt	Verkaufspreis	
1	47,30		47,30	€ 236 500,00	unbefristet
2	68,00	8,69	76,69	€ 361 725,00	unbefristet
3	53,80	6,85	60,65	€ 286 125,00	leerstehend
4	78,84	9,00	87,84	€ 416 700,00	leerstehend
6	53,81	14,08	67,89	€ 304 250,00	leerstehend
7	49,77	12,57	62,34	€ 280 275,00	leerstehend
11	40,89	13,39	54,28	€ 237 925,00	leerstehend
12	55,51	8,40	63,91	€ 298 550,00	leerstehend
Stellplatz				€ 25 000,00	
<b>Summe</b>	<b>447,92</b>	<b>72,98</b>	<b>520,90</b>	<b>€ 2 083 600,00</b>	

<b>DG AUSBAU - WOHNUNGEN - ZURZEIT ROHDACHBODEN</b>					
Top	qm WF	qm Balkon	qm Gesamt	Verkaufspreis	
5	220,87	35,57	256,44	€ 954 620,00	
9	94,94	17,58	112,52	€ 414 920,00	
8	56,30	9,30	65,60	€ 243 800,00	
13	103,35	18,76	122,11	€ 450 920,00	
<b>Summe</b>	<b>475,46</b>	<b>81,21</b>	<b>556,67</b>	<b>€ 2 064 260,00</b>	

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** steht ein **attraktives Wohnungspaket in bester Lage des 3. Wiener Bezirks**, bestehend aus **8 Bestandswohnungen** (wobei Top 1-2 zusammengelegt wurden) sowie einem bereits **baugenehmigten Rohdachboden**. Die Wohneinheiten können **einzelnd oder im Paket** erworben werden - ideal sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Investoren** in dieser **außergewöhnlichen Lage**.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Die **U3-Station Rochusgasse** befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die **Buslinien 4A und 74A**. Der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte** ist fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das Netz der ÖBB sowie den **City Airport Train (CAT)** mit **Direktverbindung zum Flughafen Wien**.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und **Einkaufsmöglichkeiten**. Die **Landstraßer Hauptstraße** mit dem modernen Einkaufszentrum **THE MALL** sowie das generalsanierte **Einkaufszentrum GALLERIA** bieten eine breite Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch der **Stadtpark** sowie die **Innere Stadt** sind fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar.

**Das Haus** befindet sich direkt gegenüber dem **Rochusmarkt** in der **Landstraßer Hauptstraße**.

**Flächen: Bestand ist 447,92m<sup>2</sup> plus 72,98 m<sup>2</sup> Balkone**, der **bewilligte DG Ausbau und Zubau** sind **475,46m<sup>2</sup> plus 81,21m<sup>2</sup> Terrassen/Balkone**.

**Wohnfläche:** 923 m<sup>2</sup>

**Balkonfläche:** 154 m<sup>2</sup>

**Info und Besichtigung** ist **jederzeit möglich**, auch am **Wochenende**, **Anton De Icco, 0664 38 17 061**.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap