

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



Objektnummer: 21066

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	266,00 m ²
Terrassen:	4
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

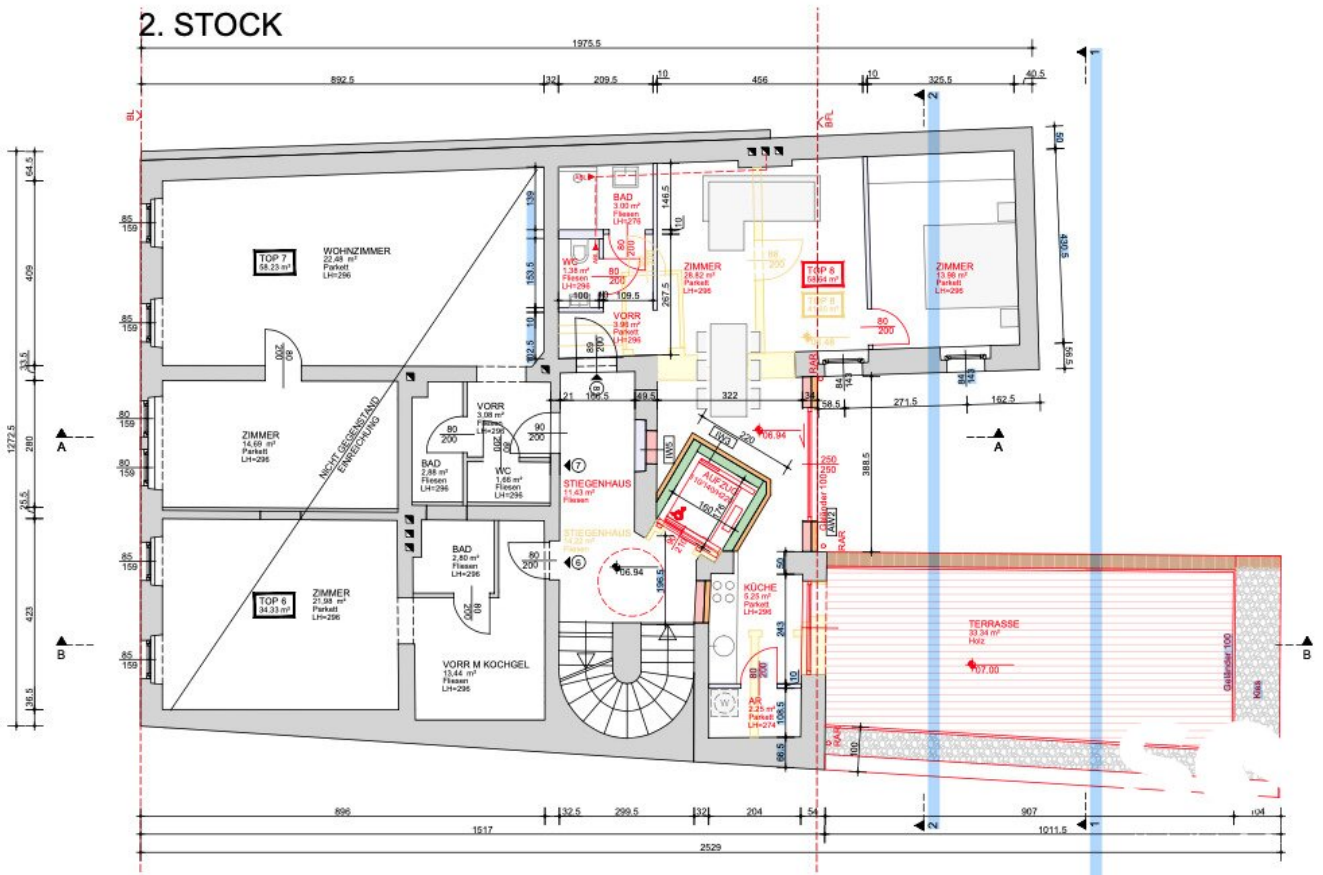
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







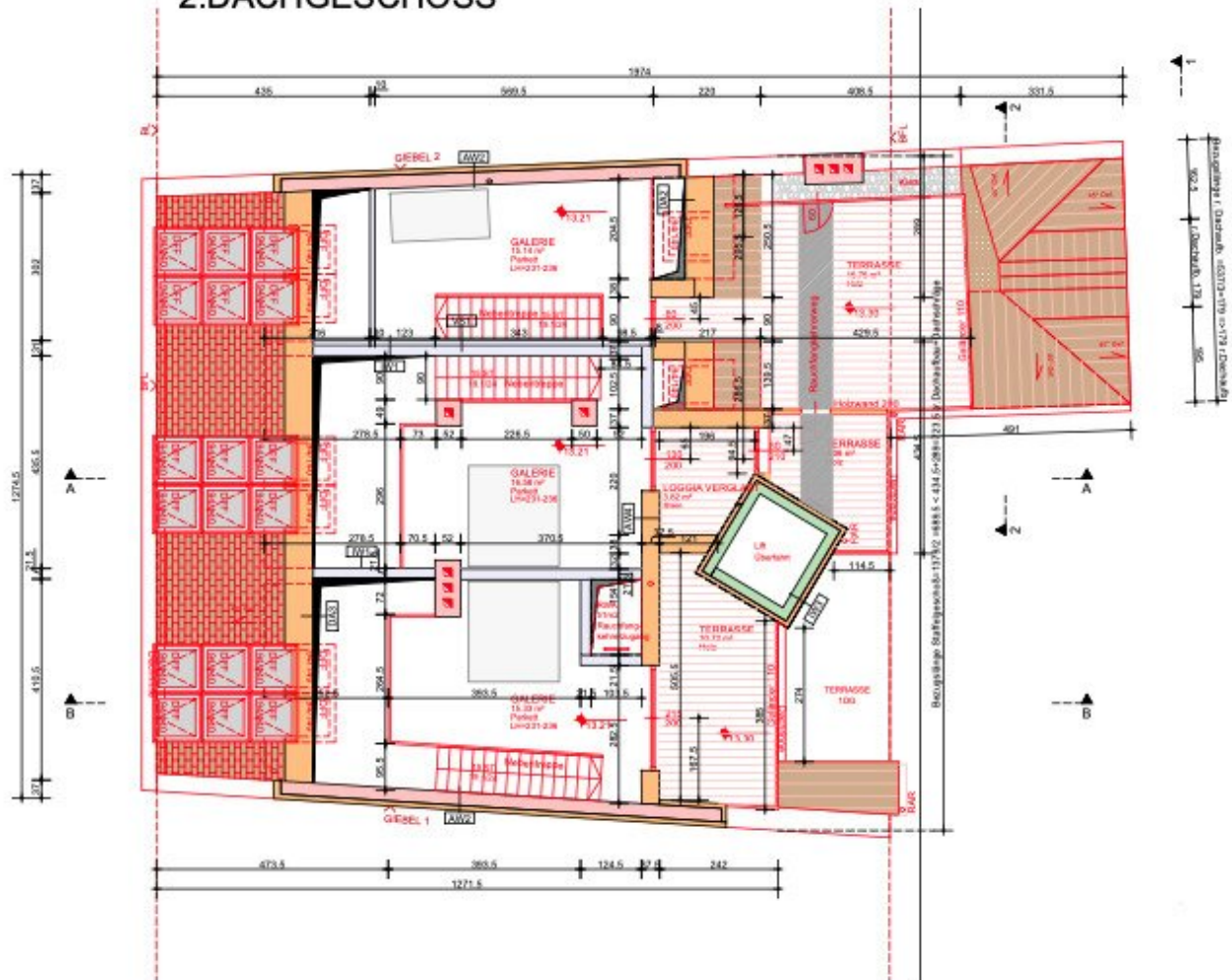
STRASSE



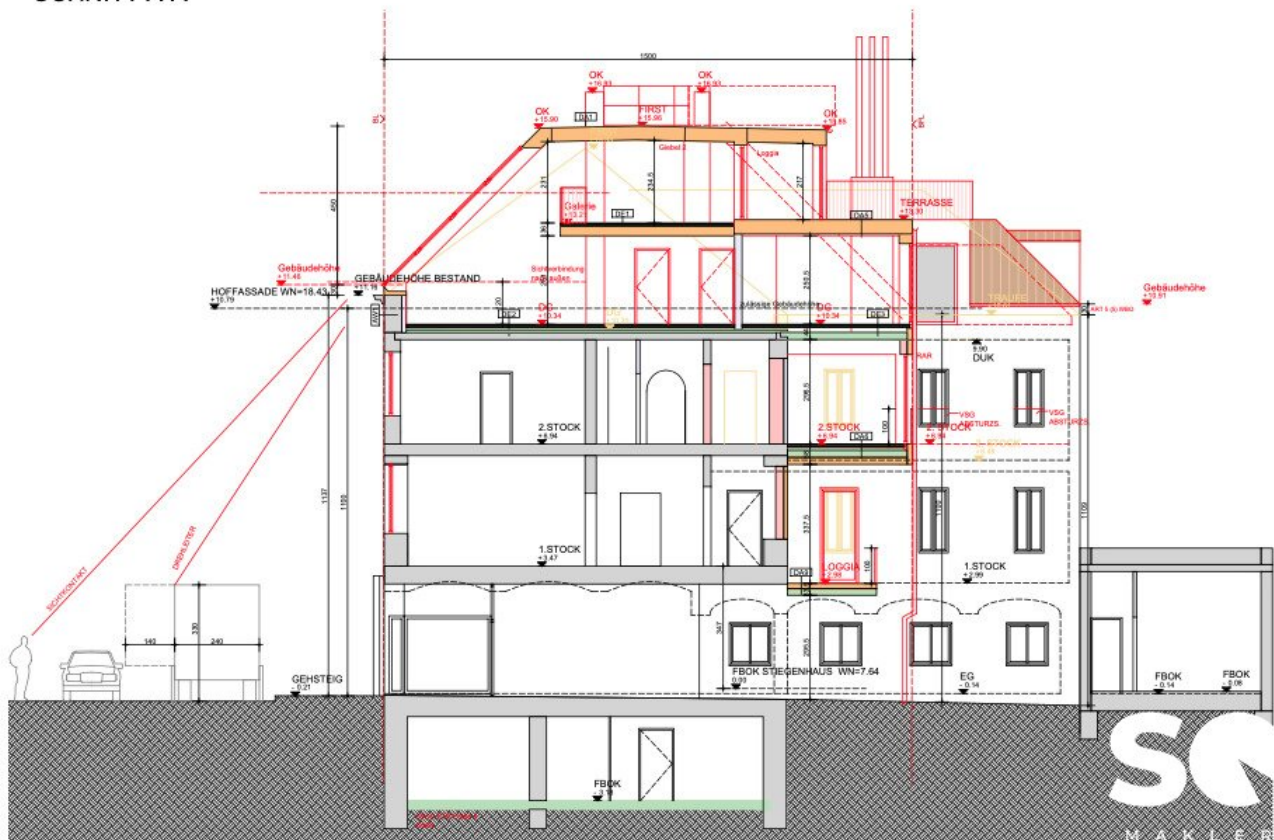
1.DACHGESCHOSS

STRASSE

STRASSE



SCHNITT A-A



Architectural cross-section drawing of a building. The drawing shows multiple floors: Keller (Basement), 1. Stock (Ground Floor), 2. Stock (Second Floor), and a roof area with a terrace. Key features include a central staircase, various rooms, and a large terrace on the roof. Dimensions are provided for various parts of the building, including floor heights and room sizes. The drawing is signed 'S. MAKLER' in the bottom right corner.

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 m²** sowie **vier Terrassen** mit einer Fläche von etwa **73 m²**. Dies entspricht einer **gewichteten Wohnnutzfläche von ca. 309 m²**.

Eckdaten im Überblick

- Rohdachboden mit **Baubescheid**
- **4 helle Wohnungen** in zentraler Lage von Floridsdorf
- Wohnungsgrößen: **ca. 51 m² – ca. 97 m²** (2- bis 3-Zimmer-Wohnungen)
- **Gesamtwohnnutzfläche:** ca. 266 m² (2. OG + DG1 + DG2)
- **Terrassenflächen:** ca. 73 m²
- **Gewichtete Wohnnutzfläche:** ca. 309 m²
- **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 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