

**---BESTANDSFREIES UND NACH §70A BAUBEWILLIGTES
ZINSHAUS - RARITÄT AM WIENER ZINSHAUSMARKT -
BESTLAGE DES 17. WIENER GEMEINDEBEZIRKS -
NÄCHST APFELBAUMPROJEKT---**



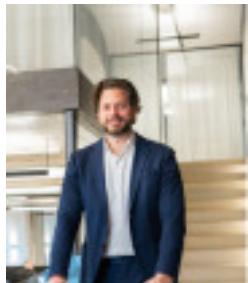
Objektnummer: 4912

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.135,37 m ²
Kaufpreis:	2.350.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

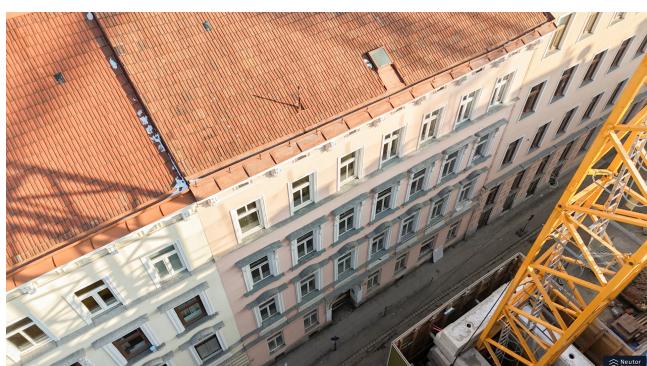
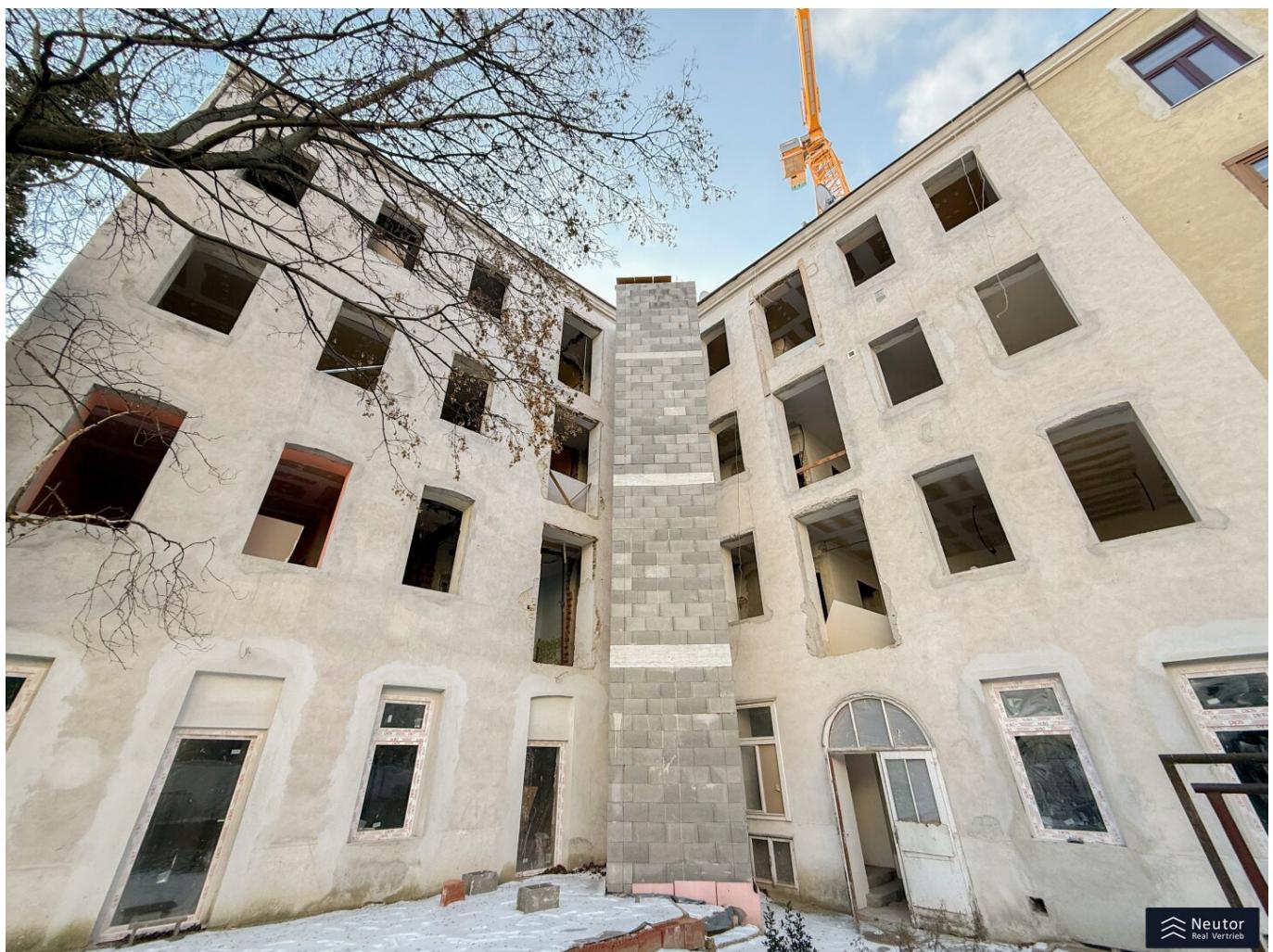


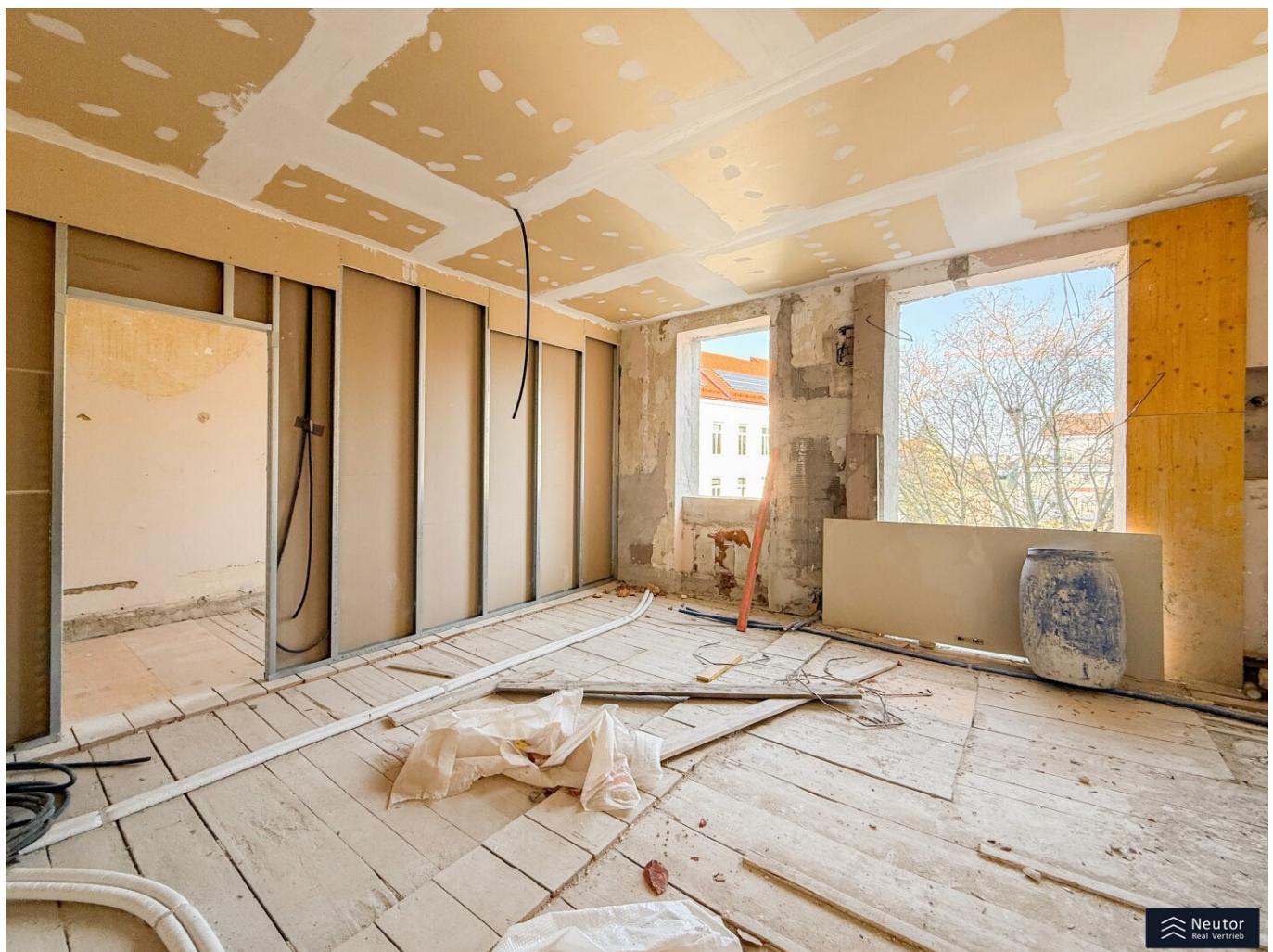
Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +4315323730
H +436504440651

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





Neutor
Real Vertrieb

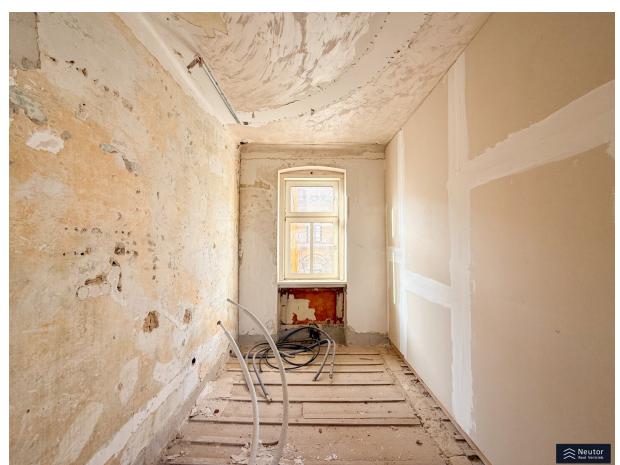


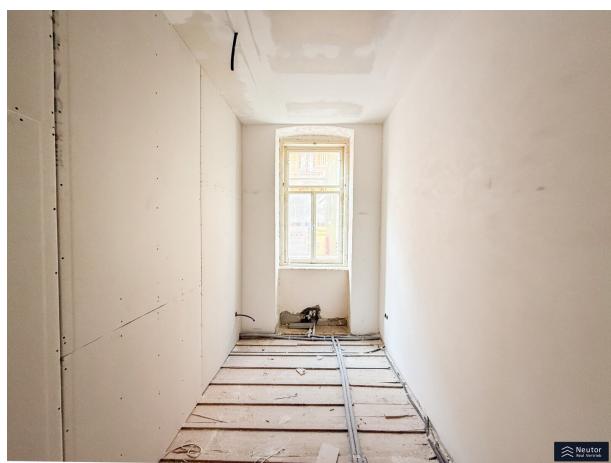


 Neutor
Real Vertrieb













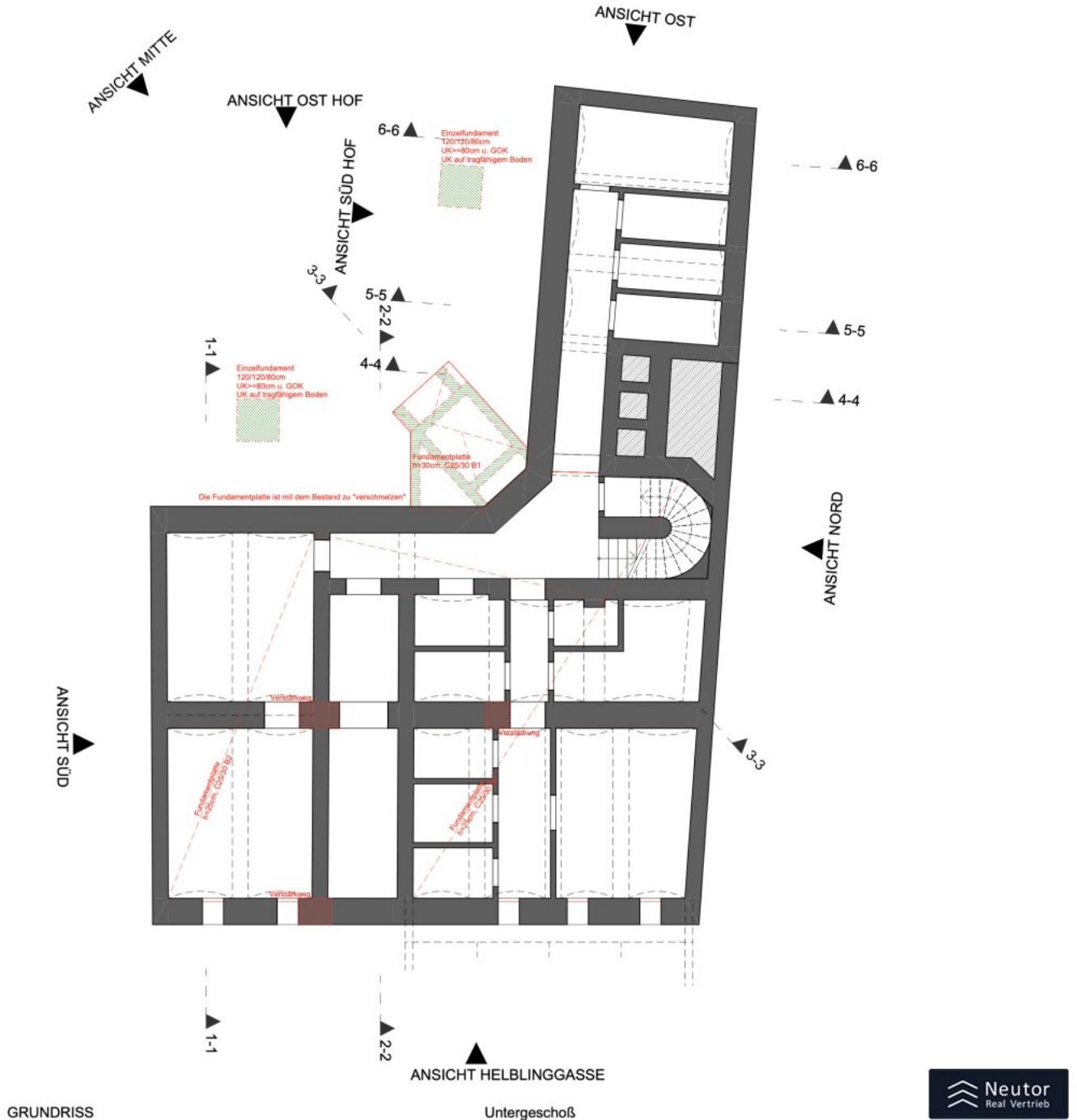
 Neutor
Real Vertrieb







Neutor
Real Vertrieb











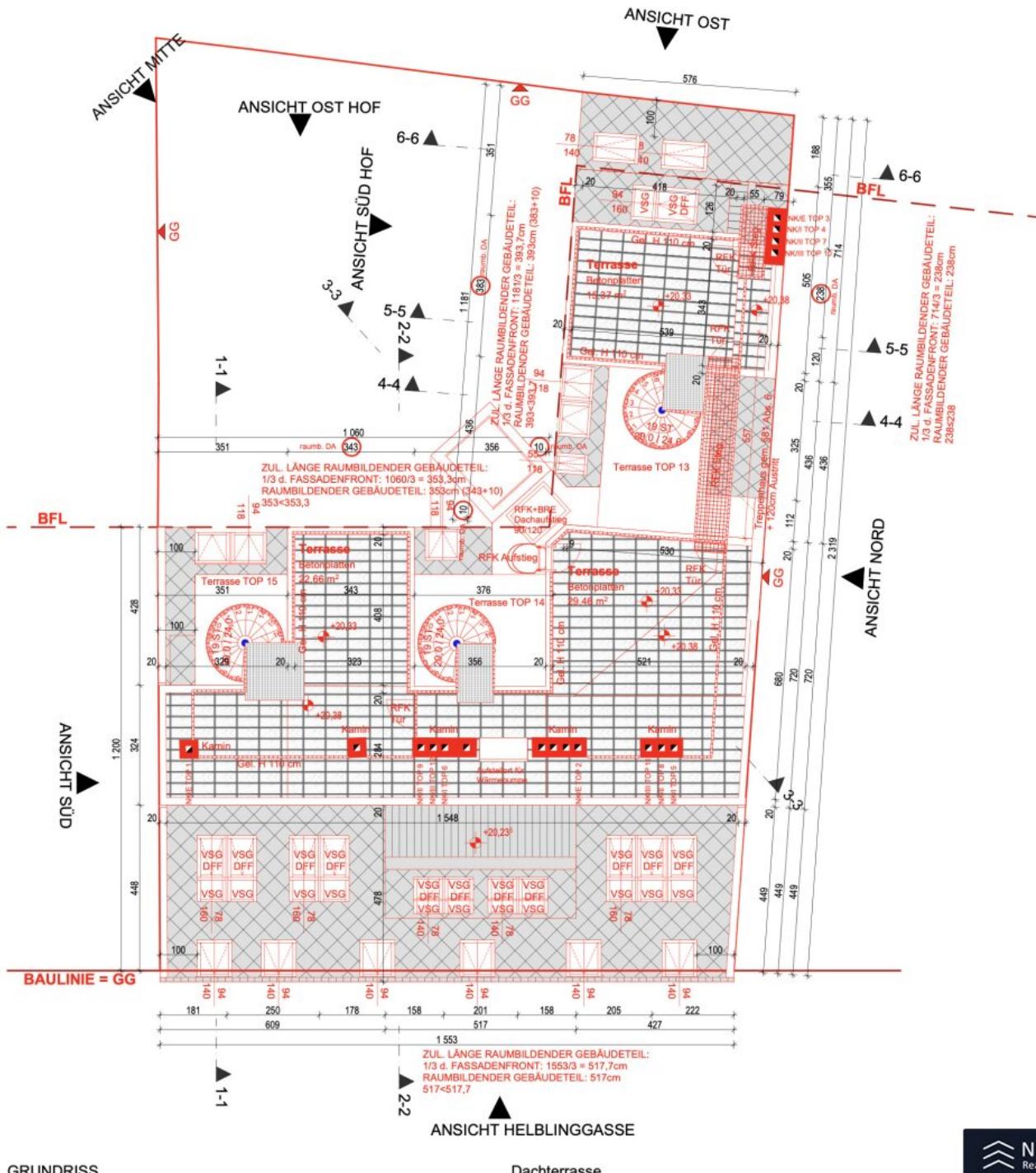
GRUNDRISS

3. Stock

 Neutor
Real Vertrieb



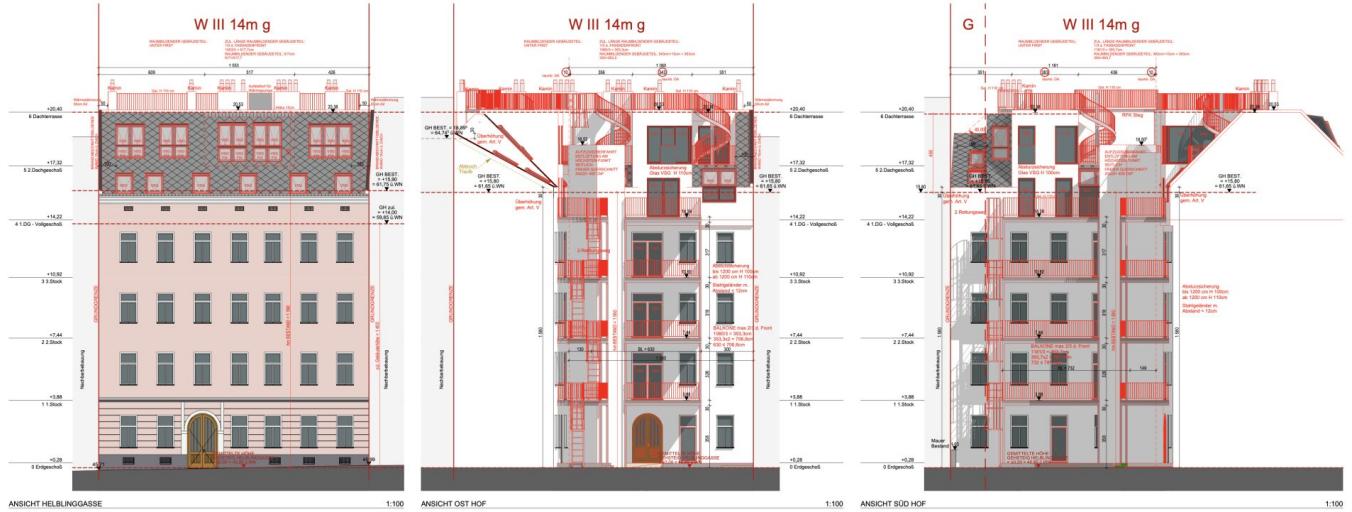




GRUNDRISS

Dachterrasse

 Neutor
Real Vertrieb



Objektbeschreibung

Im charmanten 17. Wiener Gemeindebezirk wird dieses historische Zinshaus in bestandsfreiem und baubewilligten Zustand verkauft und übergeben.

Eckdaten:

WNFL Bestand: ca. 789,41 m² inkl. Gewichtungen der Außenflächen sowie der Lichthofüberbauung im Hoftrakt, welche bewilligt sind

WNFL DG-Ausbau: ca. 351,91 m² inkl. Gewichtung Außenflächen

Anteil: 1/1

Stockwerke: 4 zzgl. 2 Dachgeschoss-Ebenen (inkl. EG Fläche)

Wohneinheiten: 12, Bestand

Wohneinheiten: 16 Wohnungen nach Entwicklung

Lift: ja - geplant, Schacht wurde errichtet

Keller: ja

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: ja - geplant

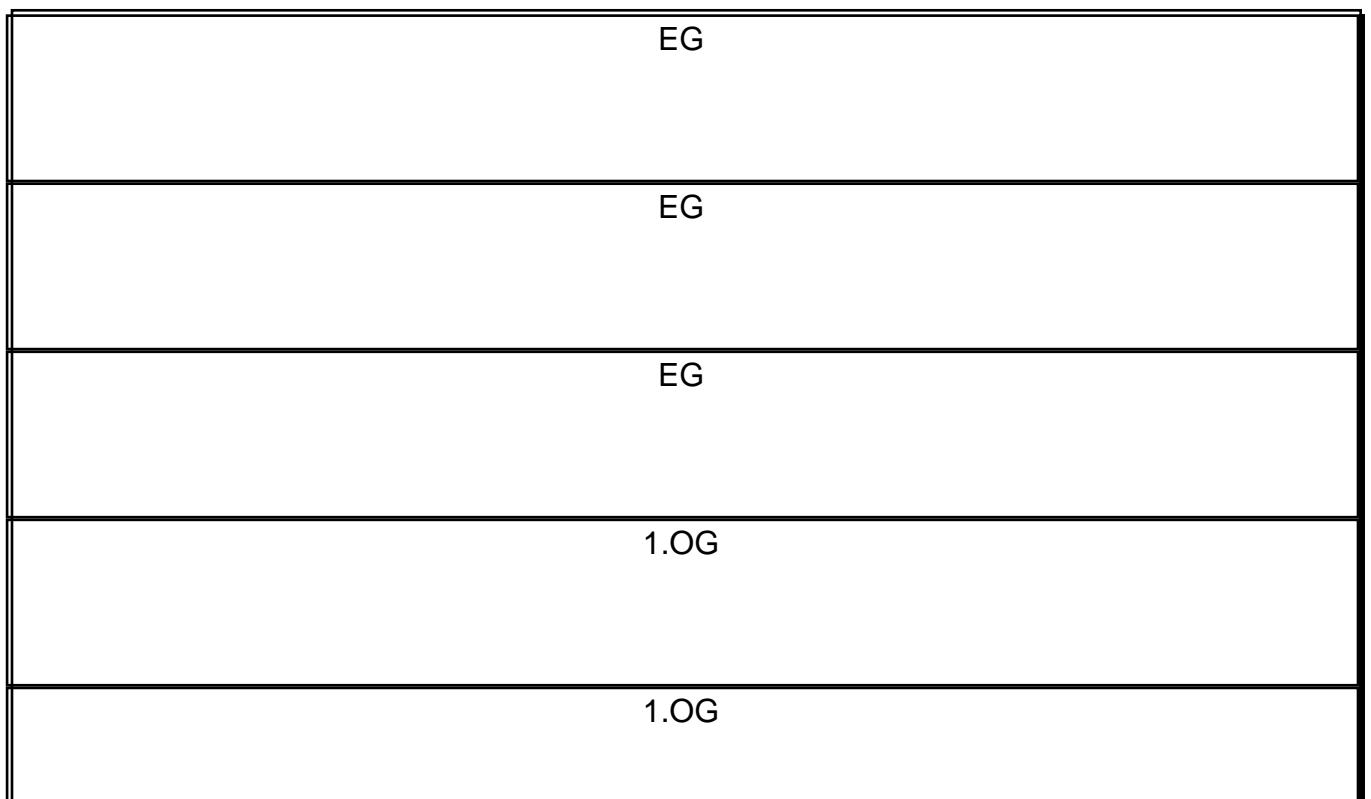
Heizung: Gas-Etagen / Luftwärmepumpe

Beschreibung:

Dieses historische Zinshaus befindet sich in hervorragender Lage mit der Bauklasse III und wurde in geschlossener Bauweise errichtet. Es liegt eine Baubewilligung nach vereinfachtem Verfahren nach § 70a Wiener Bauordnung vor, welches das gesamte Gebäude umfasst. Im Kellergeschoss ist im Straßentrakt eine Fundamentplatte geplant für die Ertüchtigung für den bewilligten Dachgeschossausbau. Weitere statische Maßnahmen finden sich in der vorliegenden Vorstatik. Pro Etage befinden sich drei kompakt geschnittene Altbauwohnungen, wobei jeweils zwei Wohneinheiten mit Außenflächen geplant sind. Im Dachgeschoss sollen vier Wohneinheiten entstehen, welche als Maisonetten ausgestaltet sind.

Die angefangenen Arbeiten wurden vom vormaligen Eigentümer durchgeführt und stehen mit dem aktuellen Verkäufer in keinem Zusammenhang. Es finden derzeit keine Arbeiten am Haus statt.

Das Referenzobjekt Apfelbaum vom renommierten Bauprojektenwickler LIV befindet sich direkt gegenüber und spricht für diese Lage.



1.OG

2.OG

2.OG

2.OG

3.OG

3.OG

3.OG

DG

DG

DG

DG

Bestand:

12 Wohnungen auf 4 Etagen

WNFL: ca. 789,41 m² inkl. Gewichtungen der Außenflächen sowie der Lichthofüberbauung im Hoftrakt, welche bewilligt sind

DG-Ausbau:

4 Maisonette-Wohnungen auf 2 DG-Ebenen

WNFL ca. 351,91 m² inkl. Gewichtungen der Außenflächen, welche bewilligt sind

Kosten:

Kaufpreis: € 2.350.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

Vertragserrichtungskosten: 1,0% zzgl. Barauslagen und USt.

Lage + Infrastruktur:

Wohnen in Hernals - einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, Parkanlagen, vielen Freizeit, Sport und Erholungsmöglichkeiten. Die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und zu Freizeitorten wie dem Pezzlpark.

In dieser sehr lebenswerten Lage, sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U6 Alser Straße ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Tramlinien 2/9/43 und 44 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für die Dinge des täglichen Lebens müssen Sie lediglich Ihre neue Haustüre verlassen. Im Bereich Bildung bietet diese Adresse viele Möglichkeiten wie die Volksschule Rötzergasse sowie das Hernalser Gymnasium Geblergasse. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Lorenz-Bayer-Park, Huberpark oder der Pezzlpark hervorragend. In nur ca. 4 Gehminuten erreichen Sie den beliebten Yppenmarkt, welcher eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln bietet. Eine tolle Wohnung in bestens angebundener Lage.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap