

# # SQ - AM WALDRAND - BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT – BESTAND + NEUBAU – BAUBEWILLIGT



**Objektnummer: 21170**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	2.045,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	6.290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.847,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



N V E S

### STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15

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







## Objektbeschreibung

?????Auf der Liegenschaft sind **laut bewilligter Einreichplanung 2 separate Wohnhäuser** geplant.

Das **straßenseitige Bestandsobjekt**, welches **derzeit eine Nettofläche von ca. 567 m<sup>2</sup>** aufweist, kann in **7 sehr attraktive einzelne Wohneinheiten** umgebaut werden. Die Einheiten verfügen alle über großzügige Außenflächen oder einen Eigengarten.

Im **dahinter liegenden Teil der Liegenschaft** ergibt sich unter **Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes und der Wiener Bauordnung ein Wohnbau** mit einer **WNFL von ca. 1.477m<sup>2</sup>** zzgl. Terrassen und Gärten. Die Bewilligung hierzu liegt auf.

Dieser Teil Wiens, erfreut sich seit einigen Jahren steigender Beliebtheit bei all jenen, welche in einer grünen Umgebung wohnen und zusätzlich den Komfort einer umfangreichen Infrastruktur genießen möchten.

- bewilligtes Wohnbauprojekt – Bestandsanierung und Neubau
- 20 lichtdurchflutete Wohnungen mit einem traumhaften Ausblick über Wien
- Wohnungsgrößen von ca. **48 m<sup>2</sup>** - ca. **214 m<sup>2</sup>** (**2-5 Zimmerwohnungen**)
- Fast alle Wohnungen haben einen direkten Zugang zu einer Außenfläche
- Gesamtwohnnutzfläche (WNFL+Loggia): ca. **2.045,22 m<sup>2</sup>**
  - -Bestand: ca. **567,50 m<sup>2</sup>**
  - -Neubau: ca. **1.477,72 m<sup>2</sup>**
- Gewichtete Wohnnutzfläche nach Entwicklung: ca. **2.208,85 m<sup>2</sup>**

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Kaufpreis € **6.290.000,-** (Asset Deal)
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap