

**DG-Projektchance: 447 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 6 bewilligte Einheiten | Top-Lage in Ottakring (U3)**



**Objektnummer: 7398/11322731**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	447,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	520,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



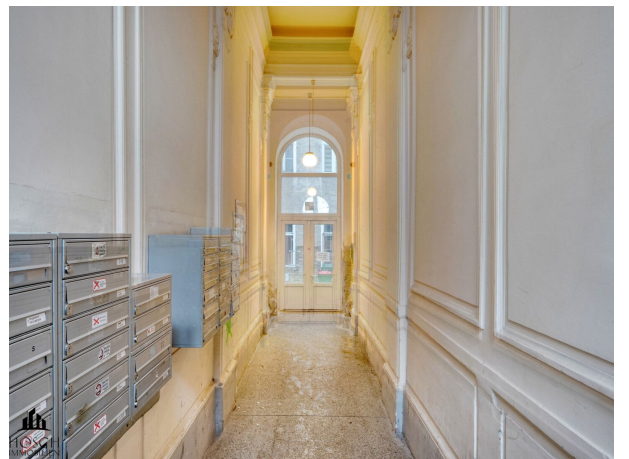
**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

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









## Objektbeschreibung

### Rohdachboden mit bewilligtem Dachgeschossausbau – 6 Wohnungen mit großzügigen Freiflächen

In einem Wiener Gründerzeithaus gelangt ein **Rohdachboden mit rechtskräftiger Baubewilligung für einen Dachgeschossausbau** zum Verkauf. Das Projekt umfasst **6 bewilligte Wohneinheiten** mit einer **gesamt möglichen Wohnfläche von 447,77 m<sup>2</sup>** sowie **145,87 m<sup>2</sup> Freiflächen** (Terrassen/Balkone) und einer **gesamten gewichteten Fläche von 520,71 m<sup>2</sup>**, die im Zuge des Ausbaus realisiert werden können.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder Projektentwickler, hochwertigen Wohnraum in gefragter Lage zu schaffen.

### Projekt-Highlights

- Rohdachboden mit **bewilligtem DG-Ausbau**
- **6 genehmigte Wohnungen**
- Gesamtwohnfläche: **447,77 m<sup>2</sup>**
- Gesamtfreiflächen: **145,87 m<sup>2</sup>**
- Gesamten gewichteten Fläche: **520,71 m<sup>2</sup>**
- Attraktive Grundrisse mit schönen Außenflächen
- Solide Bestandsliegenschaft

### Raum für Entwicklung – Ideale Basis für ein DG-Projekt

Der Rohdachboden bietet optimale Voraussetzungen für die Errichtung moderner Dachgeschosswohnungen. Die geplanten Einheiten zeichnen sich durch gut durchdachte Grundrisse, großzügige Raumhöhen sowie attraktive Freiflächen aus und erfüllen die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens.

Durch den bereits **bewilligten Ausbau** kann unmittelbar mit der Projektumsetzung begonnen werden, was eine klare Zeit- und Planungssicherheit bietet.

## **Übersicht der bewilligten Wohnungen**

### **Wohnung Top 27**

- Wohnfläche: 53,73 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 26,64 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 28**

- Wohnfläche: 87,93 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 33,05 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 29**

- Wohnfläche: 91,53 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 19,13 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 53**

- Wohnfläche: 54,09 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 29,94 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 54**

- Wohnfläche: 57,78 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 6,88 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 55**

- Wohnfläche: 102,71 m<sup>2</sup>
- Freifläche (Terrasse/Balkon): 30,23 m<sup>2</sup>

### **HARD FACTS**

- Kaufpreis: **€ 490.000,-**
- Bewilligter DG-Ausbau: **6 Wohnungen**
- Mögliche Wohnfläche gesamt: **447,77 m<sup>2</sup>**
- Mögliche Freiflächen gesamt: **145,87 m<sup>2</sup>**
- Objektart: Rohdachboden
- Status: Baubewilligung vorhanden

### **Attraktive Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in einer schönen Wiener Lage mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung sowie umfassender Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

**Erfolgshonorar:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### **Benötigen Sie eine Finanzierung?**

Gerne unterstützen wir Sie in Kooperation mit einem der *führenden Finanzierungsexperten Österreichs* und ermöglichen Ihnen **die besten Finanzierungsbedingungen**. Sprechen Sie uns darauf an!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap