

## **Wohnungspaket mit Werkstatt, Geschäftslokal & baubewilligtem Rohdachboden**



**Objektnummer: 56123**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Sonstige  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1120 Wien  
**Nutzfläche:** 700,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 3.370.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

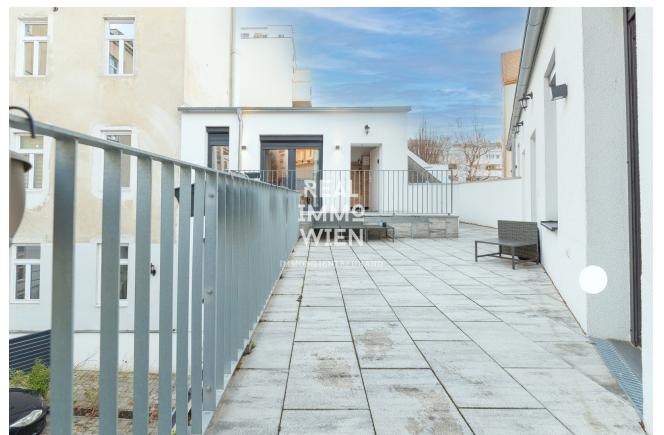
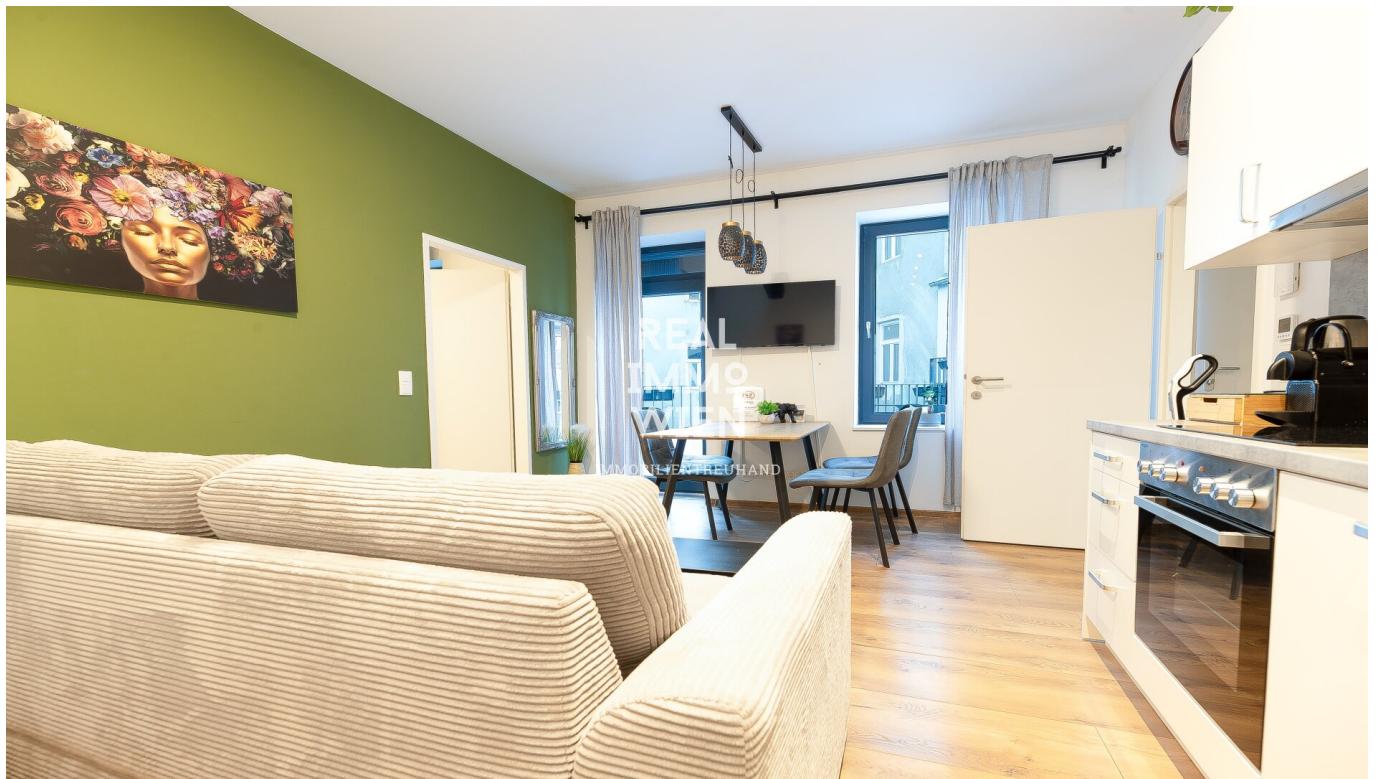


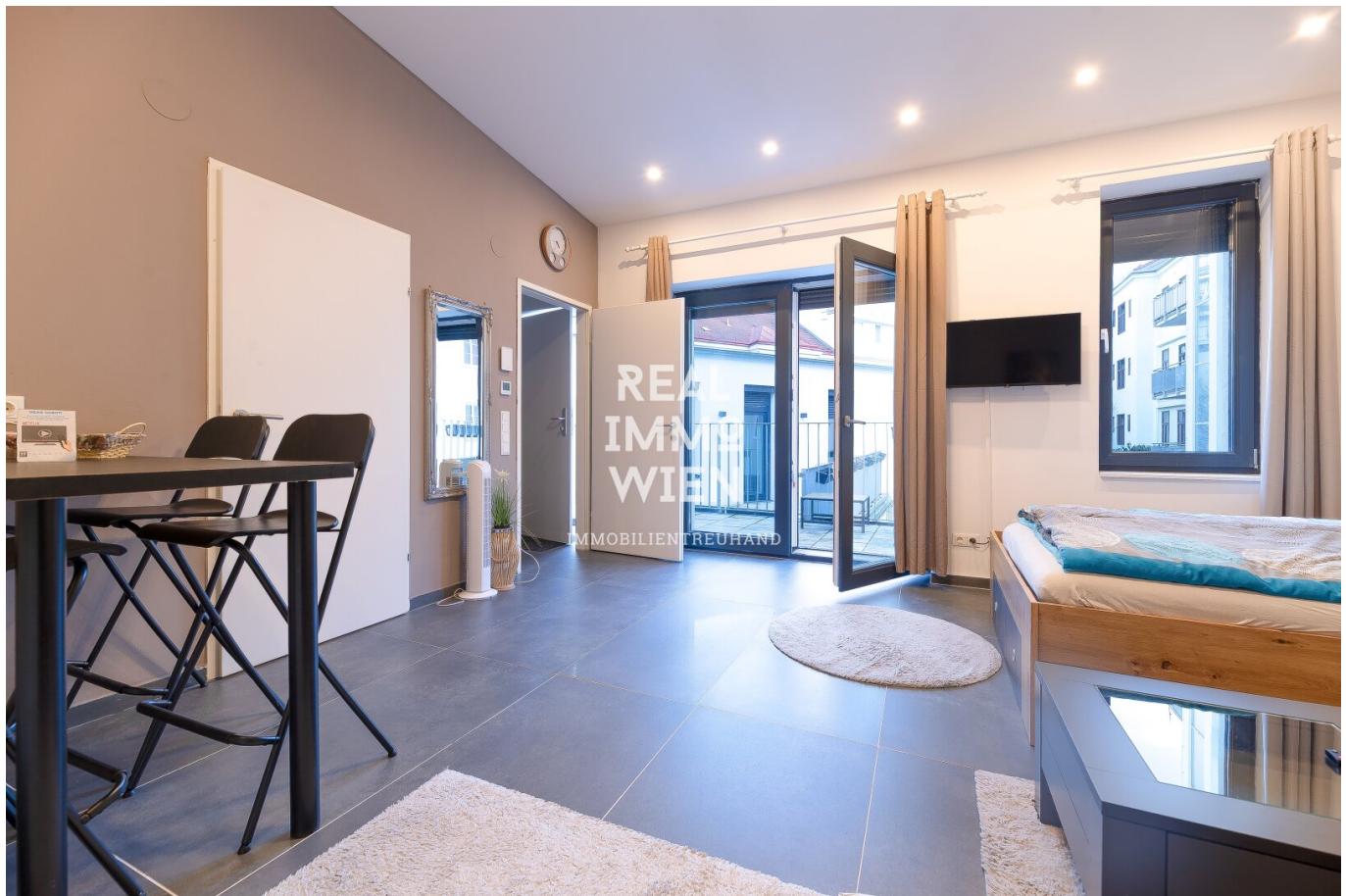
### Zeljko Miskic

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88  
H +43 664 273 22 40

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







# Objektbeschreibung

Das Gebäude ist ein klassisches Gründerzeithaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Es umfasst:

- 10 Bestandswohnungen

Gesamt: 304,32 m<sup>2</sup> (zzgl 3,5 m<sup>2</sup> Balkon + 33,11 m<sup>2</sup> Terrassenflächen)

- 1 Geschäftslokal

Gesamt: 38,13 m<sup>2</sup> (zzgl 5,54 m<sup>2</sup> Terrassenfläche)

- 1 Büros

Gesamt: 30,85 m<sup>2</sup>

- 1 große Werkstatt mit Magazin (EG + KG)

Gesamt: 130,94 m<sup>2</sup> (zzgl 52,36 m<sup>2</sup> Kellergeschoss)

- Rohdachboden bereits baubewilligt

4 Parkplatz

- baubewilligter Dachgeschossausbau (4 neue Wohnungen + Galerie)
- Liftzubau genehmigt
- Balkon- und Terrassenerrichtung genehmigt
- Eine Airbnb?Genehmigung wurde bereits eingereicht, befindet sich jedoch noch im behördlichen Prüfprozess.

Im hinteren Haustrakt befinden sich 4 Wohnungen die nicht dem MRG unterliegen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap