

**Wohnungspaket + Rohdachboden mit Baubewilligung!  
Nähe Liechtensteinpark**



**Objektnummer: 5270**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	26,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 216,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



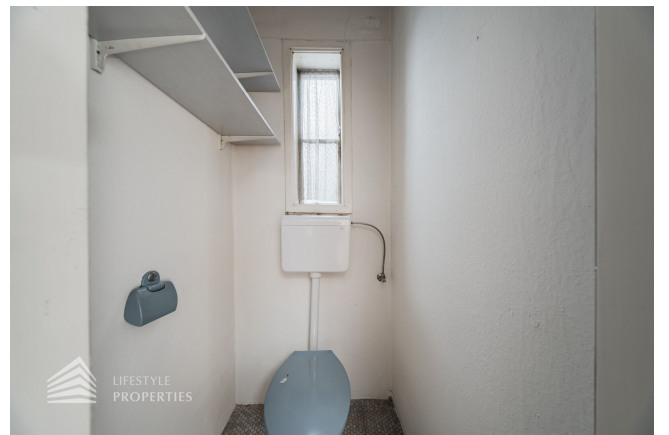
**Mag. Viola Wasmuth**

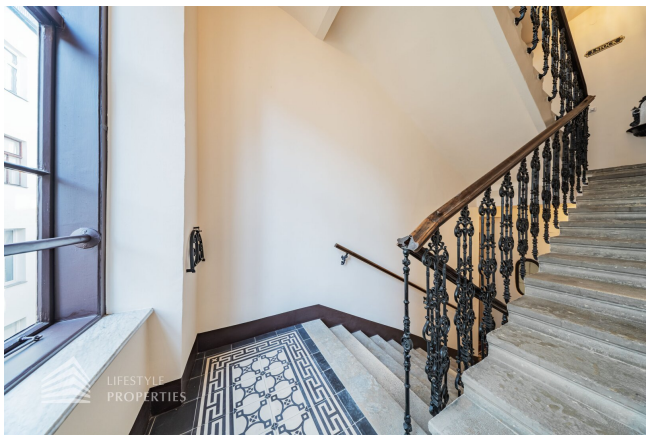
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361







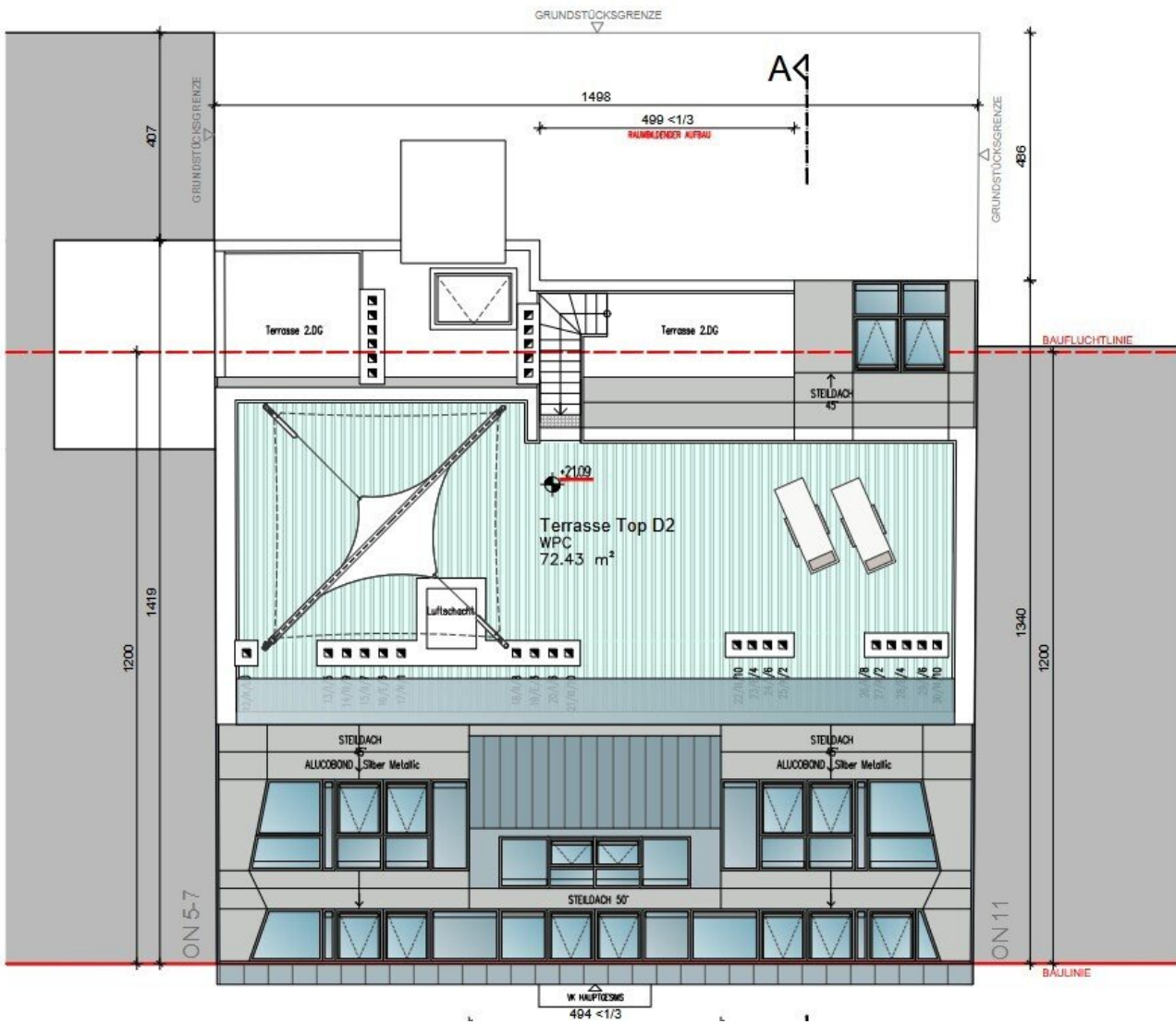




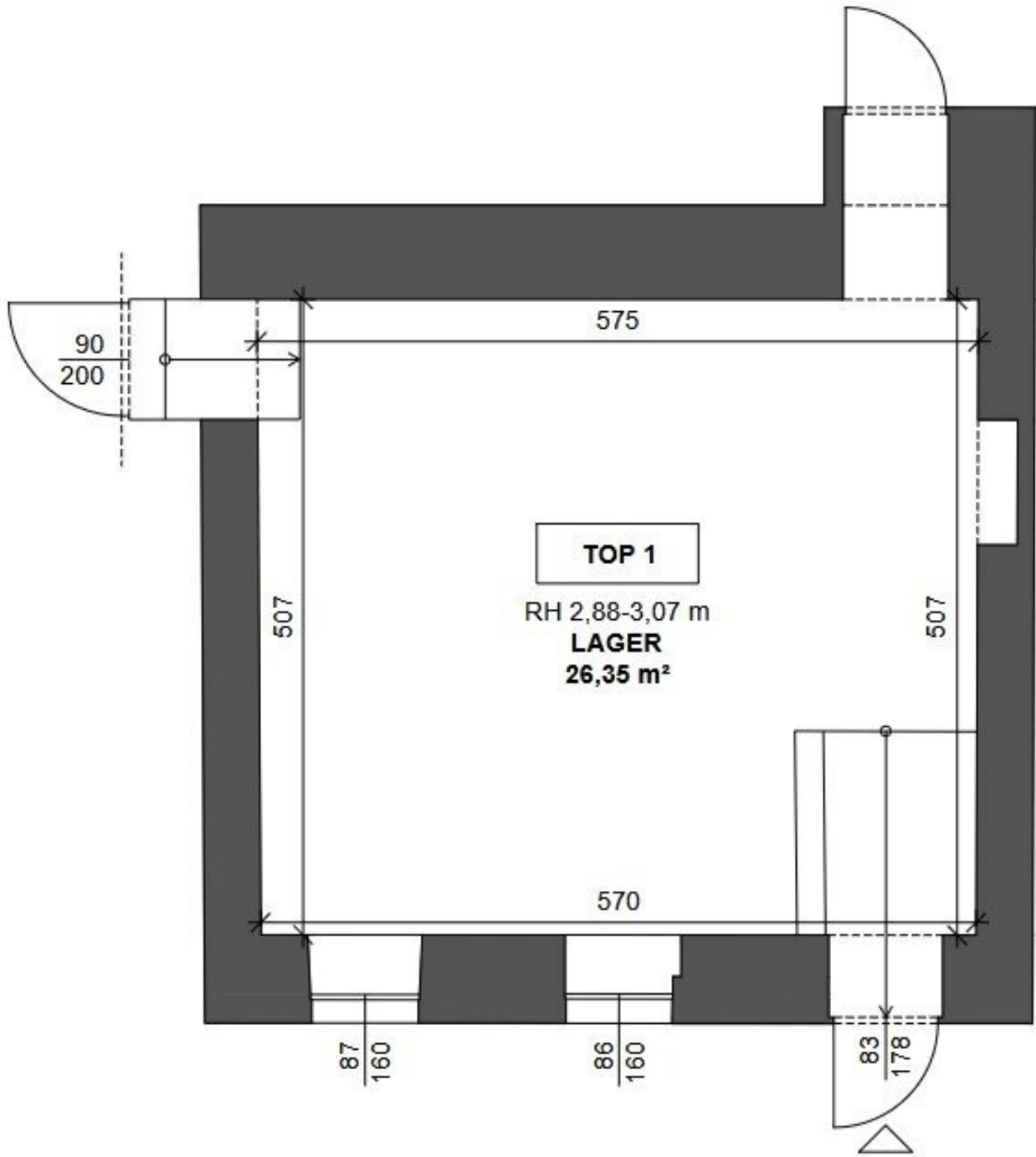








Zugang Keller



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein Wohnungspaket mit baubewilligtem Rohdachboden im 9. Wiener Gemeindebezirk!

Das stilvolle Gründerzeithaus mit Altbaucharakter befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Im Paket sind ein Lager im Souterrain (Top 1) mit einer Fläche von ca. 26 m<sup>2</sup>, eine Wohnung im 4. Obergeschoss (Top 11), welche eine Fläche von ca. 53 m<sup>2</sup> aufweist, sowie der baubewilligte Rohdachboden, welcher eine Fläche von ca. 97 m<sup>2</sup> aufweist, enthalten.

Die Baubewilligung wurde im Februar 2024 erteilt und ist ab Rechtskraft grundsätzlich 4 Jahre gültig.

Der Dachgeschoss Ausbau sieht die Errichtung von 3 neuen Einheiten vor, welche eine Nutzfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> erreichen würden.

Die Lage der Immobilie ist sowohl von der Wohnatmosphäre als auch von der Infrastruktur ausgezeichnet, eine Immobilie mit Entwicklungspotential in Toplage des 9. Bezirks, einer der gefragtesten innerstädtischen Bezirke. In unmittelbarer Umgebung befinden sich viele repräsentative Altbauten, gepflegte Wohnhäuser sowie eine perfekte Infrastruktur mit Nahversorgung und vielen Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Auch für Bildung (Universitäten, Schulen und Kindergärten) und Kultur ist gesorgt. Die Volksoper und das WIFI sind in knapp 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso sind U-Bahnen (U6), Autobusse und Straßenbahnen (Linien 37,38,40,41,42) nur wenige Gehminuten entfernt. Zur Erholung bietet sich der nahe gelegene Liechtensteinpark, aber auch der weitläufige Währinger Park an. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Bei den beigefügten Bildern handelt es sich um Symbolfotos aus anderen Einheiten des Hauses.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**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