

## **Attraktives Dachgeschossprojekt mit 4 Wohneinheiten nahe Wiener Prater und Innenstadt**



Terrasse

**Objektnummer: 1996/125**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 177,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 4,57
<b>Kaufpreis:</b>	1.149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

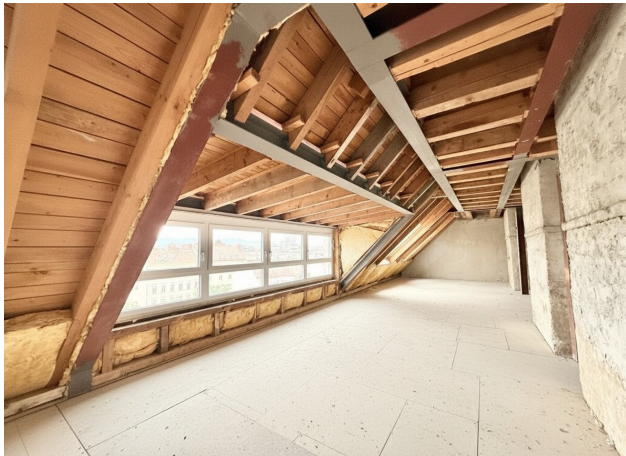


### Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993

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



# Objektbeschreibung

## Entwicklungsprojekt mit bestehender Planung und großem Potenzial

### Projektbeschreibung

In begehrter und äußerst innenstadtnaher Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk gelangt ein attraktives Dachgeschossprojekt zum Verkauf. Das Projekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder private Entwickler, ein bereits begonnenes Ausbauprojekt weiterzuführen und individuell zu gestalten.

Für das Objekt liegt ein bereits genehmigter Baubescheid für den Ausbau von insgesamt vier Wohneinheiten mit einer geplanten Nutzfläche von rund 480 m<sup>2</sup> vor. Die ursprüngliche Baubewilligung ist zwar abgelaufen, eine neuerliche Einreichung beziehungsweise Verlängerung ist jederzeit möglich.

Der Ausbau wurde bereits begonnen und befindet sich derzeit in einem Umsetzungsstand von über 30 %.

Geplant sind insgesamt vier Wohneinheiten:

- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Alternativ besteht die Möglichkeit, die beiden größeren Einheiten zu einer großzügigen Loftwohnung mit rund 340 m<sup>2</sup> zusammenzuführen.

Die flexible Wohnungsaufteilung eröffnet attraktive Möglichkeiten für Eigennutzer, Anleger und Bauträger – insbesondere durch die separate Verwertbarkeit der kleineren Wohneinheiten.

Ein Lift ist bereits bis in den 5. Stock vorhanden. Zusätzlich steht jeweils ein Kellerabteil zur Verfügung.

### Eckdaten

- Dachgeschossprojekt in attraktiver, innenstadtnaher Lage der Wiener Leopoldstadt

- Verkauf eines begonnenen Ausbauprojekts
- Bereits vorhandene Planunterlagen
- Baubescheid für 4 Wohnungen
- Geplante Gesamtfläche: ca. 480 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 70 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 170 m<sup>2</sup>
- Alternativ Loftwohnung mit ca. 340 m<sup>2</sup> möglich
- Flexible Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Ausbauzustand derzeit über 20 %
- Teilweise bereits ausgeführte Arbeiten
- Jederzeit mögliche Neueinreichung im vereinfachten Verfahren
- Lift bis in den 5. Stock vorhanden
- Kellerabteil vorhanden
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Innenausbau

## Lagebeschreibung

Die Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre ausgezeichnete und besonders innenstadtnahe Position. Die Umgebung zählt zu den gefragten urbanen Wohnlagen der Stadt und verbindet hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Geschäfte, Restaurants, Cafés, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie sämtlicher wichtiger Stadtteile.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linien U1 und U2, die Straßenbahnlinien 5 und O sowie die Buslinie 80A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich bietet der Praterstern eine direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz und die Wiener Innenstadt.

Die Kombination aus urbanem Flair, zentraler Lage und nachhaltiger Wertbeständigkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Bauträger. Durch die starke Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in innenstadtnaher Lage bietet das Projekt zusätzlich hervorragendes Entwicklungspotenzial.

## Entwicklungspotenzial

Dieses Dachgeschossprojekt bietet die seltene Möglichkeit, ein bereits vorbereitetes Ausbauprojekt mit vorhandener Planung zu übernehmen und nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Besonders hervorzuheben sind:

- Bereits vorhandene Projektstruktur
- Vorhandene Planunterlagen
- Wirtschaftlich interessante Ausgangslage
- Flexible Gestaltung der Innenräume
- Attraktives Entwicklungspotenzial in Wiener Stadtlage

- Potenzial für hochwertige Wohneinheiten
- Attraktive Vermarktungsmöglichkeiten durch unterschiedliche Wohnungsgrößen

Durch die Möglichkeit, den Innenausbau neu zu adaptieren, kann das Projekt optimal an aktuelle Marktanforderungen und Wohntrends angepasst werden.

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise der vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap