

**Baubewilligter Rohdachboden mit Potenzial inkl.  
vorhandenen Lift welcher bereits ins DG fährt + genehmigt  
für 8 exklusive Einheiten!**



**Objektnummer: 322**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Daniel Madile- Daschütz**

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

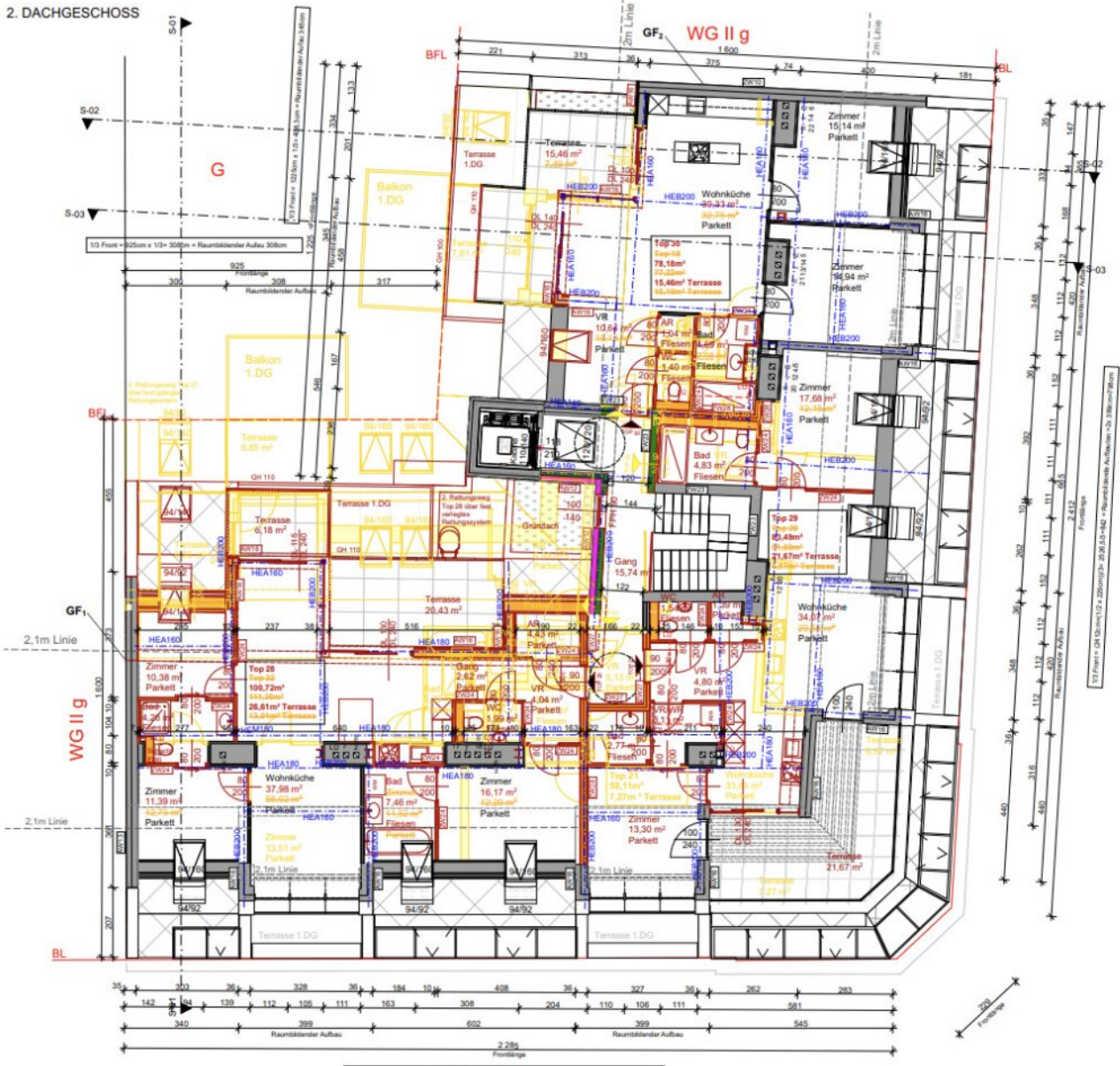
T 069917556634

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





2. DACHGESCHOSS



Andreas- Hofer- Straße

A-01

1. OBERSCHOSS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Rohdachboden in einem zweigeschossigen Wohnhaus, für den bereits eine aufrechte Baugenehmigung zur Errichtung von acht Wohneinheiten vorliegt. Die geplante Gesamtwohnnutzfläche beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

### Geplante Einheiten:

Top 23: 92,26m<sup>2</sup>+ 2,81m<sup>2</sup> Loggia+ 7,89m<sup>2</sup> Terrasse

Top 24: 59,48m<sup>2</sup>+ 2,79m<sup>2</sup> Loggia+ 1,54m<sup>2</sup> Terrasse

Top 25: 72,47m<sup>2</sup>+ 2,91m<sup>2</sup> Loggia+ 1,70m<sup>2</sup> Terrasse

Top 26: 62,58m<sup>2</sup>+ 2,92m<sup>2</sup> Loggia+ 1,71m<sup>2</sup> Terrasse

Top 27: 80,71m<sup>2</sup>+ 10,54m<sup>2</sup> Terrasse

Top 28: 100,72m<sup>2</sup>+ 26,61m<sup>2</sup> Terrasse

Top 29: 83,49m<sup>2</sup>+ 21,67m<sup>2</sup> Terrasse

Top 30: 78,18m<sup>2</sup>+ 15,46m<sup>2</sup> Terrasse

Es gibt hier verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Einerseits können die 8 genehmigten Einheiten realisiert werden. Allerdings wäre es auch möglich nur ein Dachgeschoß auszubauen und dadurch höhere Raumhöhen zu erzielen. Weiters wären Maisonettewohnungen eine Möglichkeit der Gestaltung. Ein Lift bis ins 1. DG ist bereits vorhanden. Für den Ausbau eines zweiten DG, müssten man diesen verlängern.

Das Haus hat eine innenhofseitige Vollwärmeschutzfassade aus dem Jahr 1997 und einen überdachten Fahrradabstellplatz im Innenhof.

Weiters ist ein Fernwärmeanschluss bereits im Haus vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Entwicklungsobjekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap