

**Entwicklungspotenzial - Rohdachboden für bewilligten  
DG-Ausbau in ansprechendem Gründerzeithaus!**



**Objektnummer: 276**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	777,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	777,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.362,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



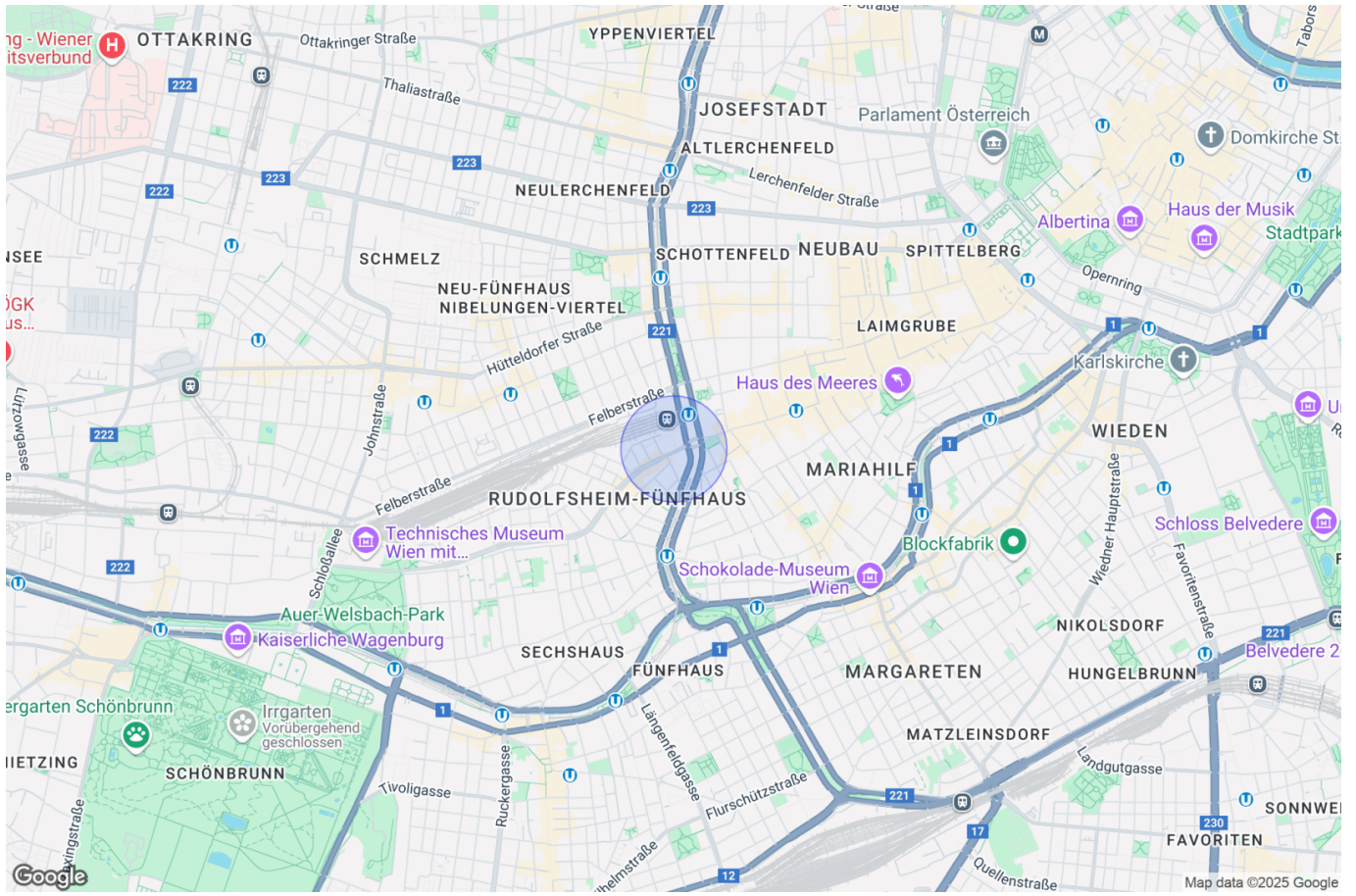
### **Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

T +43 664 3134681  
H +43 664 3134681

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





## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf steht ein imposanter Rohdachboden mit bereits bewilligtem Baubescheid zum Dachgeschoss-Ausbau in einem reizvollen Gründerzeit-Zinshaus mit strukturierter Fassade im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die erzielbare, gewichtete Gesamtfläche des zu errichtenden Dachgeschosses beträgt ca. 845 m<sup>2</sup>.

### Der Bestand

- Rohdachboden bzw. Zinshaus-Miteigentumsanteil in 1150 Wien
- ca. 460 m<sup>2</sup> Dachbodenfläche
- bereits bewilligter Dachgeschossausbau - Bescheid 08/2022
- ansprechendes Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade

### Das Potential

- 8 Wohneinheiten mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 156 m<sup>2</sup>
- 8 DG-Maisonetten-Wohnungen auf zwei Ebenen
- großzügige Außenflächen - Dachterrassen
- Langfristiger Ertrag bei Vermietung
- Wertsteigerung der Liegenschaft
- Inflationsschutz des eingesetzten Kapitals

- **Möglichkeit des Abverkaufs einzelner Wohnungen**
- **Tolle Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

## **Lage und Infrastruktur**

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Die Nähe zum Westbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens, sorgt für eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

## **Verkehrsanbindung**

U-Bahn-Linie U3 - Station Westbahnhof ca. 250 m

U-Bahn-Linie U6 - Station Westbahnhof ca. 250 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 350 m

Straßenbahnlinie 6, 18, 52, 60 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 57A - ca. 450 m

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf

Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap