

Baubewilligter Rohdachboden – DG-Ausbau Wien 18



Visualisierung

Objektnummer: 2142/22353

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hildebrandgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m ²
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,69
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Hoffmann

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

H +4366488514861

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks bietet sich die Gelegenheit, eine Projektliegenschaft mit Baubewilligung, Dachgeschossausbau und erheblichem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Projektentwickler, Bauträger oder Zinshausinvestoren und bietet aufgrund des hohen Leerstands eine hervorragende Ausgangssituation für eine Neustrukturierung, Sanierung, Parifizierung oder Aufteilung in Eigentumswohnungen.

Für den Dachgeschossausbau liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Der Baubeginn wurde bereits gesetzt, wodurch die Baubewilligung weiterhin aufrecht ist und das Projekt ohne neuerliche Einreichung umgesetzt werden kann.

Projekt auf einen Blick

- Baubewilligung vorhanden
- Dachgeschossausbau bewilligt
- Wohnnutzfläche gesamt ca. 280 m²
- Freiflächen gesamt ca. 120 m²
- Geplante Einheiten: 4
- Aufzug bewilligt
- Keine zusätzliche Stellplatzverpflichtung

Eigentums- & Vermietungssituation

Das Gebäude ist derzeit noch nicht parifiziert und eignet sich daher ideal für eine zukünftige Parifizierung oder Neustrukturierung.

Die Liegenschaft weist aktuell einen sehr hohen Leerstand auf. Derzeit sind lediglich 3 Einheiten vermietet, eine weitere Einheit wird im Laufe dieses Jahres frei.

Dadurch bietet sich eine hervorragende Ausgangssituation für:

- Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen
- Zinshausinvestment nach Sanierung
- Parifizierung und Einzelverkauf
- Vermietung nach Sanierung
- Serviced Apartments / Kurzzeitvermietung
- Langfristige Bestandshaltung

Durch den hohen Leerstand, die vorhandene Baubewilligung und den Dachgeschossausbau kann das Projekt vergleichsweise rasch umgesetzt werden.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Dachgeschossausbau bewilligt
- Hoher Leerstand
- Sehr attraktiver Einstiegspreis
- Baubewilligung vorhanden
- Aufzug bewilligt
- Nicht parifiziert
- Keine Stellplatzverpflichtung

LAGE:

- Die Liegenschaft befindet sich in der Hildebrandgasse im 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, einer etablierten und gefragten Wohnlage Wiens. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie eine hohe Lebensqualität. Die Straßenbahnlinien Richtung Innenstadt, mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 2 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Straßenbahn 40, 42
- Bus 13A, 37A, 40A
- U6

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap