

**238 m² Altbau-WNFL (ges. Stockwerk) inkl. ausbaubarem
Rohdachboden für 280 m² WNFL**



Titelbild

Objektnummer: 141/86216
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dr. Kira Freigassner

Rustler Immobilienreuhand

T 0676 834 34 675675

H 0676 834 34 675

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

Objektbeschreibung

In der Kreitnergasse steht ein gesamtes, derzeit leerstehendes drittes Obergeschoss eines charaktervollen Zinshauses mit rund 238 m² Wohnnutzfläche zum Verkauf. Das Stockwerk ist aktuell in drei Tops unterteilt, wodurch die Grundrissgestaltung flexibel an individuelle Anforderungen angepasst und individuell neu konzipiert werden kann.

Des Weiteren wird der darüberliegende Rohdachboden mit einer Ausbaukapazität von ca. 280 m² Wohnnutzfläche zuzüglich rd. 120 m² Außenflächen verkauft. Dieser eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur Realisierung exklusiver Wohnkonzepte. Der Erwerb des dritten Obergeschosses ist ausschließlich in Kombination mit dem Dachgeschoss möglich, während der Rohdachboden auch separat erworben werden kann.

Der Lifteinbau ist noch ausständig – die genaue Kostenteilung ist mit der Abgeberseite zu besprechen. Die technische Komplettierung erfolgt im Rahmen des Dachausbaus durch die Verlängerung der Versorgungsleitungen bis in die oberste Etage. Um das volle Potenzial dieser Fläche zu verdeutlichen, wurde bereits eine detaillierte Konzeptstudie ausgearbeitet, die wir Ihnen bei konkretem Interesse gerne zur Durchsicht übermitteln.

Die Lage in der Kreitnergasse zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnruhe bei gleichzeitig exzellenter urbaner Anbindung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Gastronomieangebote. Die verkehrstechnische Erschließung ist hervorragend: Die U3- Station Ottakring sowie die Station Kendlerstraße sind in kurzer Zeit erreichbar, zudem bieten die Straßenbahnlinien 9 und 46 eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Für eine hohe Lebensqualität sorgen weitläufige Grünflächen wie der Kongresspark und die Steinhofgründe, die bequem erreichbar sind und die Liegenschaft als erstklassige Wertanlage für modernes Wohnen auszeichnen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.