

## **Dachgeschoß-Einheit mit persönlicher Dachterrasse**



Umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 5998/677**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1914                  |
| <b>Zustand:</b>          | Nach_vereinbarung     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 86,24 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 491.568,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 261,03 €              |
| <b>USt.:</b>             | 31,01 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



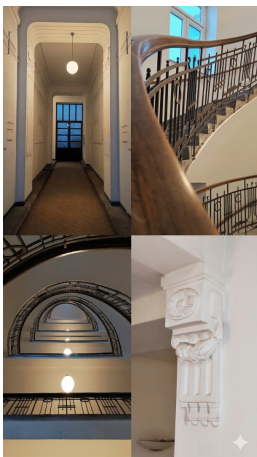
### STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8 / 5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 777

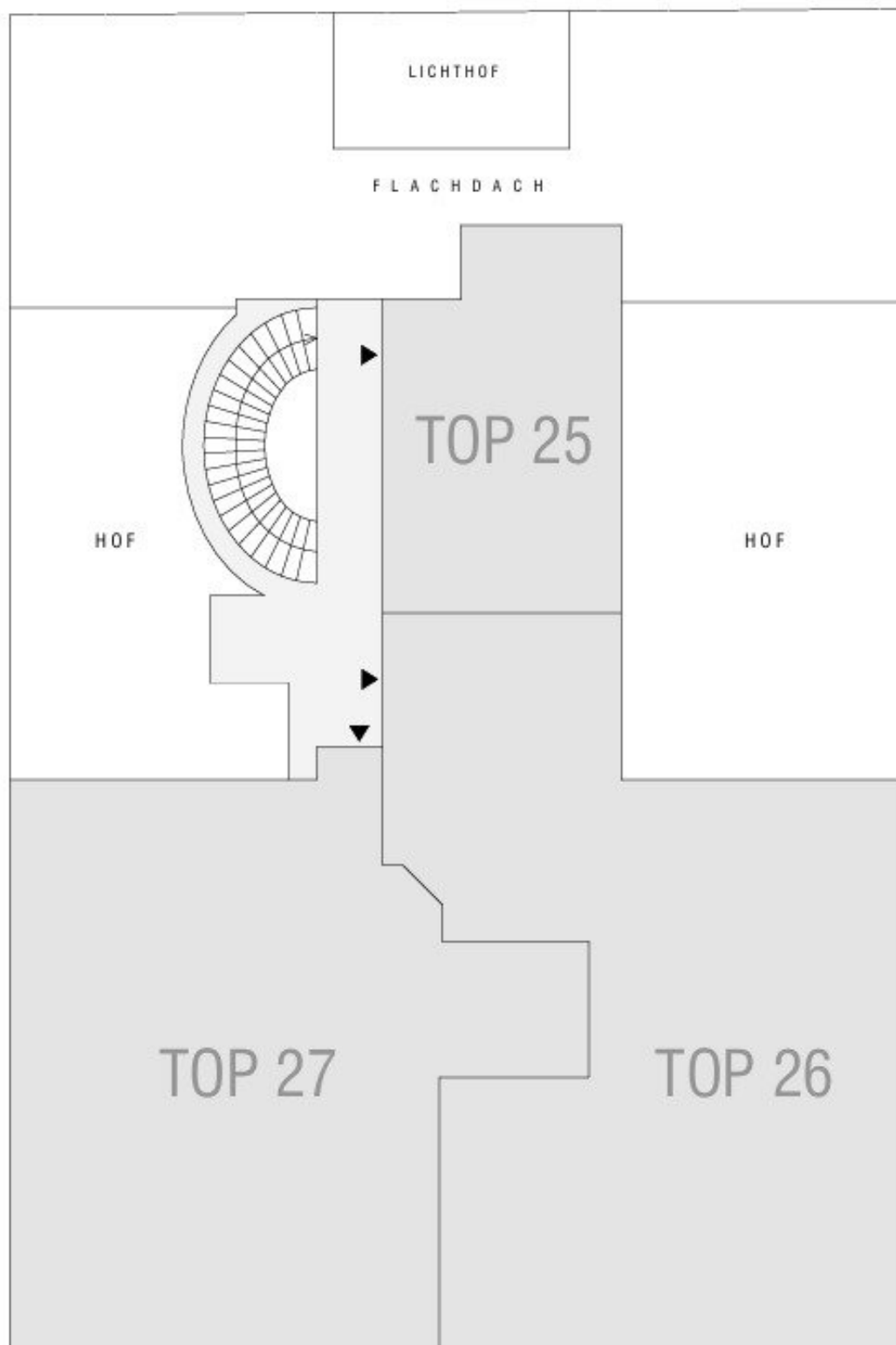
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



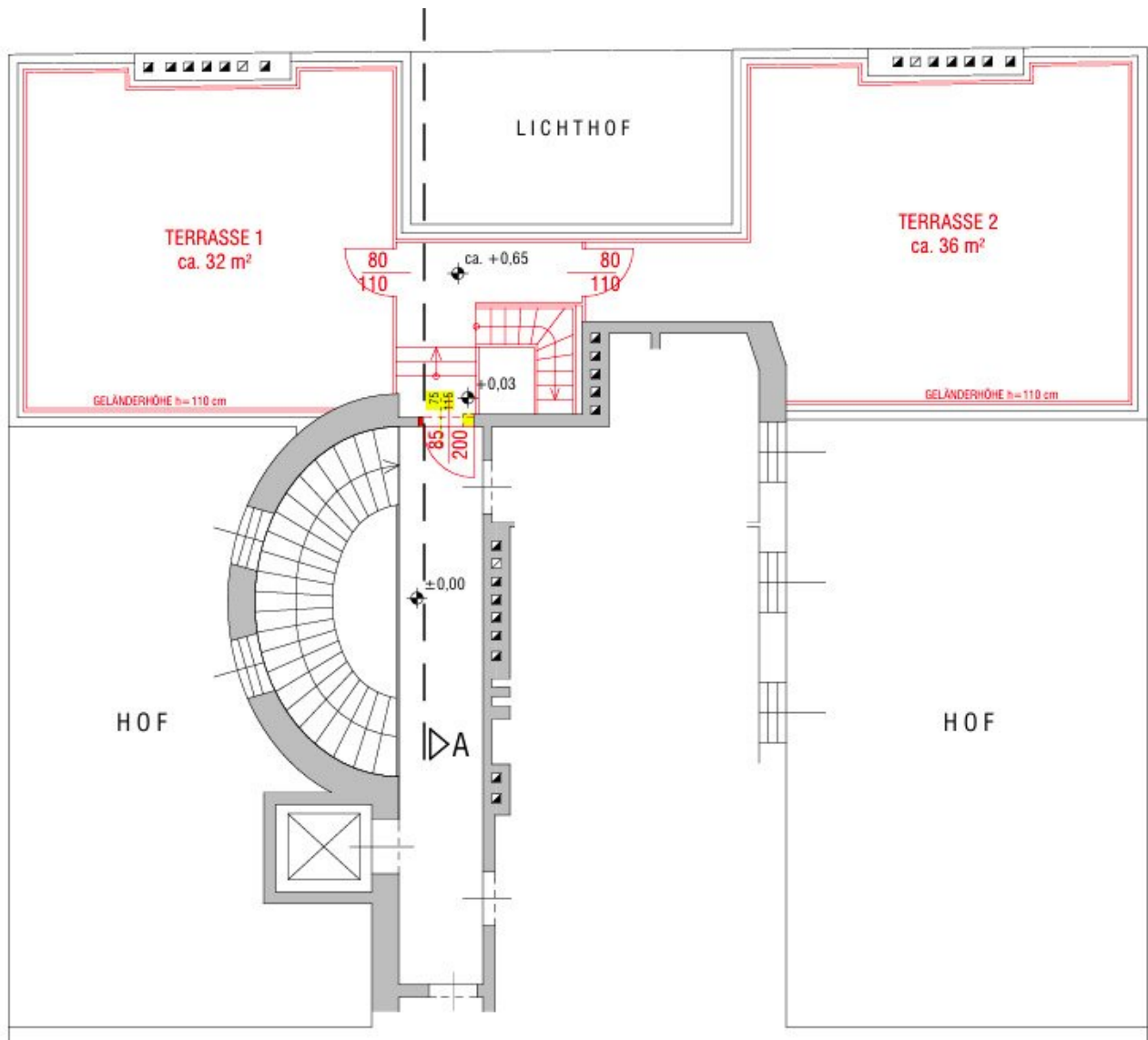


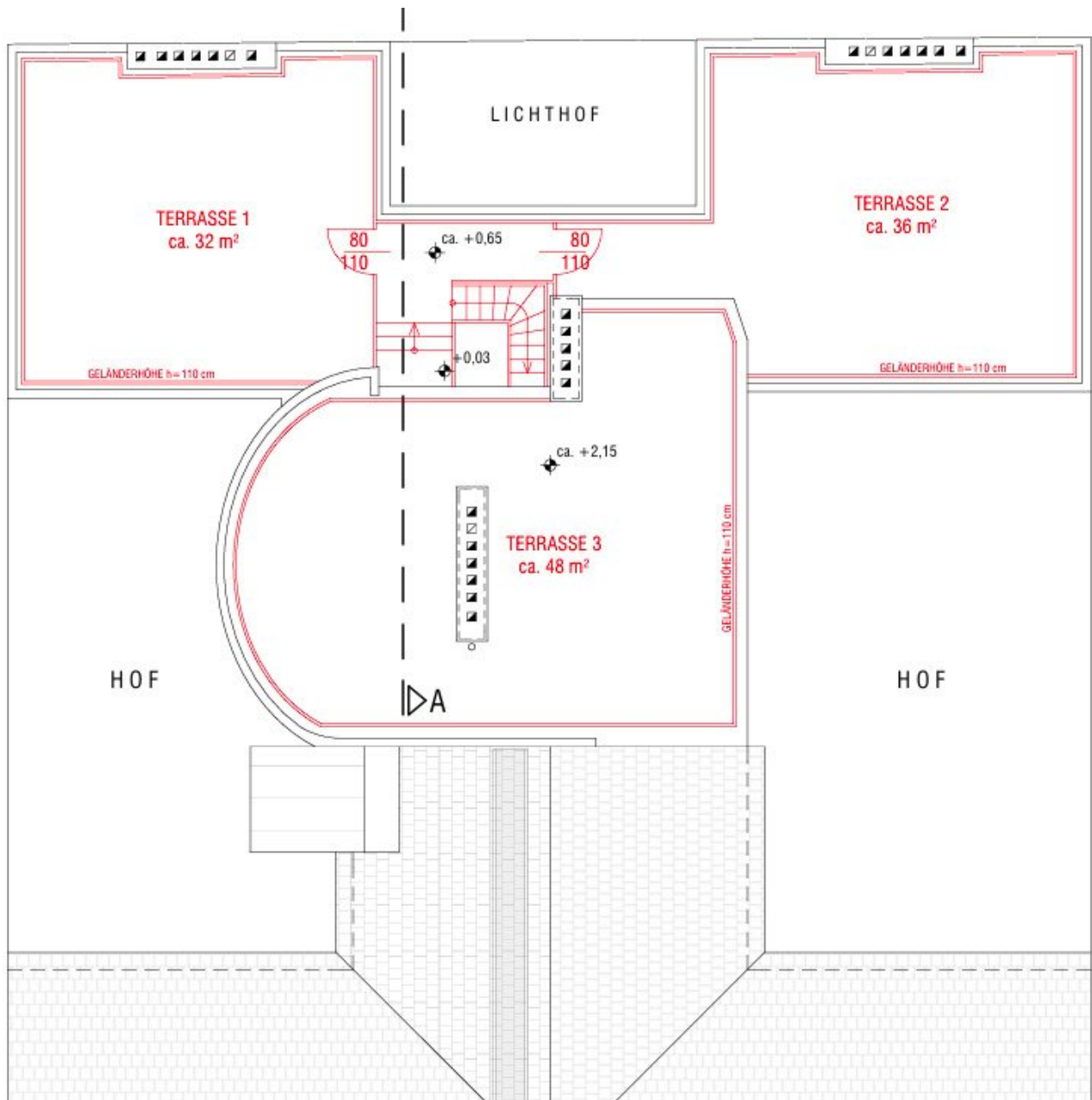




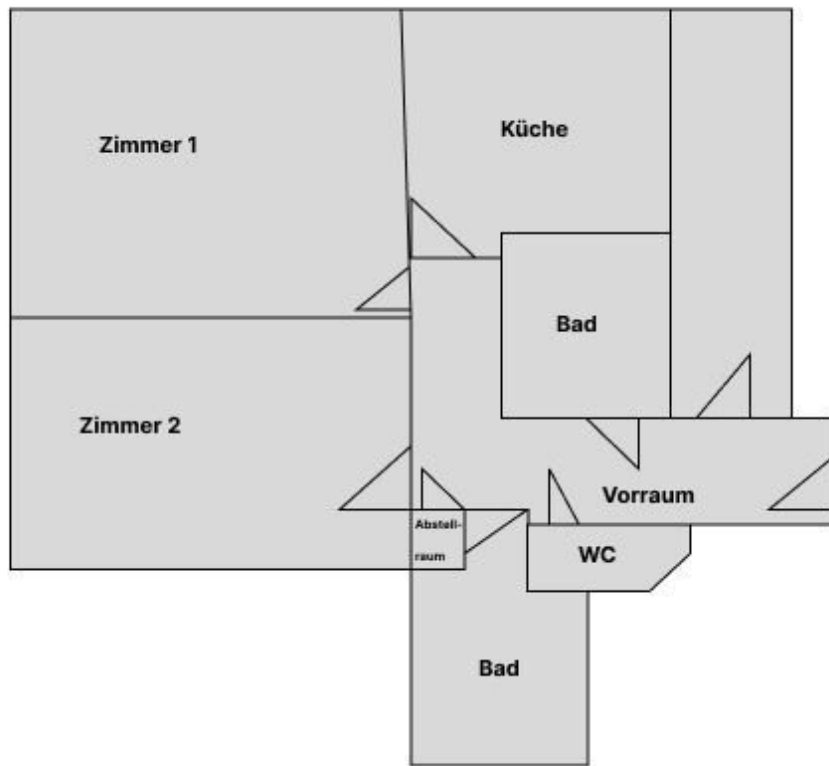
DACHGESCHOSS







**TOP 27**





## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse in Wien-Leopoldstadt wird ein klassisches Altbauhaus aus dem Jahr 1914 im Zuge eines umfassenden Revitalisierungsprojekts Stück für Stück in neuen Glanz versetzt. Historische Bausubstanz trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort: Wer preiswert einsteigen möchte, greift zu einer noch unsanierten Einheit; wer sich den eigenen Sanierungsaufwand ersparen will, entscheidet sich für eine bereits fertig sanierte Wohnung – beide Wege stehen in diesem Haus offen. Für mehrere Einheiten liegt zudem bereits die baurechtliche Genehmigung für zusätzliche Freiflächen (Balkone) vor. Den Abschluss bildet ein Dachgeschoß-Ensemble mit großzügigen Dachterrassen-Flächen zur freien Selbstgestaltung. Insgesamt stehen 17 Einheiten in unterschiedlichen Ausgangslagen zur Verfügung – vom Erstbezug ohne Wartezeit bis zur langfristigen Kapitalanlage.

### Übersicht aller angebotenen Einheiten:

|    |
|----|
| 1  |
| 3  |
| 4  |
| 6  |
| 11 |
| 13 |

|     |
|-----|
|     |
| 16A |
| 17  |
| 18  |
| 19  |
| 20  |
| 21  |
| 22  |
| 23  |

*Die Grundriss-Skizzen der aktuell noch vermieteten Wohnungen orientieren sich am jeweils letztgültigen Eintrag im Bauakt. Es ist davon auszugehen, dass dies dem tatsächlichen Zustand entspricht, eine exakte Aussage zur realen Raumaufteilung ist jedoch nicht möglich.*

**Dachgeschoß:**

|    |
|----|
| 25 |
| 26 |
| 27 |

**TIMELESS ESTATES** begleitet Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – die passende Einheit für Ihre Kaufabsicht finden Sie in den jeweiligen Einzelinseraten. Auch ein Paketkauf mehrerer Einheiten im Haus ist auf Anfrage möglich.

## TOP27

In einem liebevoll erhaltenen, klassischen Wiener Altbau mit angenehmer Wohnergemeinschaft und ruhiger Seitengasse-Lage im 2. Bezirk bietet diese Dachgeschoß-Einheit die Möglichkeit, ein kompaktes Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: 86,24 m<sup>2</sup> im sanierungsbedürftigen Zustand zur freien Selbstgestaltung
- eigene Dachfläche, welche zur Dachterrasse gestaltet werden kann: 32 m<sup>2</sup>
- Grundrissgestaltung mit Möglichkeit zur individuellen Adaptierung – ideal für ein individuelles Wohnkonzept
- Wunderbar erweiterbar mittels der angrenzenden DG-Einheiten, für noch mehr persönlichen Freiraum

### Ausstattung:

- Doppel-/Mehrfachverglasung, Etagenheizung
- Personenaufzug im Haus, eigener Kellerraum

### Gut zu wissen:

Diese Einheit ist Teil eines größeren Gesamtangebots im selben Haus.

Alternativ sind auch alle drei Dachgeschoß-Einheiten (Top 25, 26, 27) gemeinsam im Paket erhältlich:

### Zwei Wege zum eigenen Dachgeschoß:

**a) Einzeln erwerben** – jede der drei Einheiten ist auch für sich allein erhältlich, jeweils mit eigener Dachterrassen-Fläche:

|    |
|----|
| 25 |
| 26 |
| 27 |

**b) Als Gesamtlösung** – alle drei Einheiten im Paket, für alle, die die komplette Etage für sich beanspruchen möchten:

|                                   |
|-----------------------------------|
| ca. 222 m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|-----------------------------------|

Im Paket ergibt sich gegenüber dem Einzelkauf aller drei Einheiten ein Vorteil von rund

51.500,- €.

Finden Sie alle Objekte im Haus unter: [1020 Wien: Revitalisiertes Altbau-Ensemble mit 17 Einheiten in perfekter Lage](#)

*Hinweise:*

*\* Die Grundriss-Skizzen orientieren sich am jeweils letztgültigen Eintrag im Bauakt.*

*\* Bei den Fotos des Daches handelt es sich um Visualisierungen der Bestandsflächen, welche Ihnen als Inspiration dienen können.)*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap