

**Zinshaus in Floridsdorf | Bestandsfrei | ca. 443 m²
Nutzfläche | 5 Wohneinheiten | Grundstück mit ca. 484 m² |
Rohdachboden mit Ausbaupotenzial | Garten**



Objektnummer: 5899

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

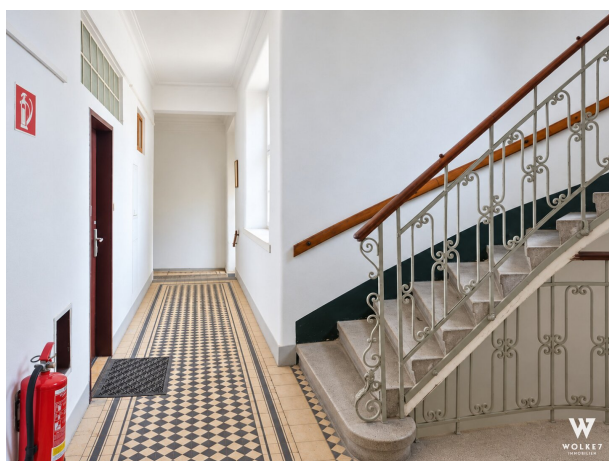


Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **bestandsfreies Zinshaus in Floridsdorf** in gut angebundener Lage unweit des Klinikums Floridsdorf.

Die um ca. **1900 errichtete Liegenschaft** befindet sich auf einem ca. **484 m² großen Grundstück** und umfasst derzeit **fünf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 443 m²**. Sämtliche Wohnungen sind unbewohnt, wodurch die Liegenschaft vollständig bestandsfrei übernommen werden kann.

Ein besonderes Potenzial bietet der vorhandene **Rohdachboden mit einer geschätzten Fläche von ca. 200 m²**. Dieser eröffnet – vorbehaltlich der technischen Machbarkeit sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Erweiterung der nutzbaren Flächen.

Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über **Kellerflächen sowie eine Gartenfläche**. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Aufgrund der Bestandsfreiheit, der bestehenden Flächen und der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet das Objekt eine interessante Ausgangsbasis für eine umfassende Neupositionierung und individuelle Gestaltung.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. **484 m²**
- bestehende Wohnfläche: ca. **443 m²**
- **5 große Wohneinheiten**
- vollständig **bestandsfrei / unbewohnt**
- Baujahr: ca. **1900**
- Rohdachboden: ca. **200 m² geschätzte Fläche**

- Ausbaupotenzial im Dachgeschoß*
- **Gartenfläche**
- **Keller**
- Gasanschluss vorhanden
- Energieausweis vorhanden
- lastenfreie Übergabe

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im **21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf** in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage und in der Nähe des **Klinikums Floridsdorf**.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. Die Lage verbindet eine gute innerstädtische Erreichbarkeit mit der gewachsenen Infrastruktur des Bezirks.

Entwicklungspotenzial

Die Kombination aus **vollständiger Bestandsfreiheit**, rund **443 m² bestehender Wohnfläche**, einem ca. **484 m² großen Grundstück**, Garten sowie dem vorhandenen Rohdachboden schafft interessante Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft.

*Die angegebene Fläche des Rohdachbodens von ca. 200 m² stellt eine Schätzung dar. Eine Ausbaustudie liegt derzeit nicht vor. Eine allfällige Ausbau- bzw. Nutzungsmöglichkeit ist vom Käufer eigenständig hinsichtlich technischer, rechtlicher und behördlicher Voraussetzungen zu prüfen.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mit übernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap