Rohdiamant mit bestehender Baubewilligung: Rohdachboden mit großem Potenzial



Ausblick

Objektnummer: 883

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	438,80 m²
Nutzfläche:	438,80 m²
Terrassen:	2
Keller:	14,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	757,75 €

Provisionsangabe:

11.970,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

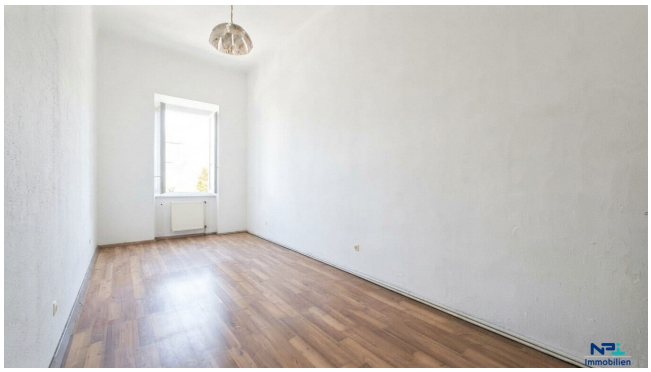
NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21
1060 Wien

T +43 677 3551166
H +43 677 3551166

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











































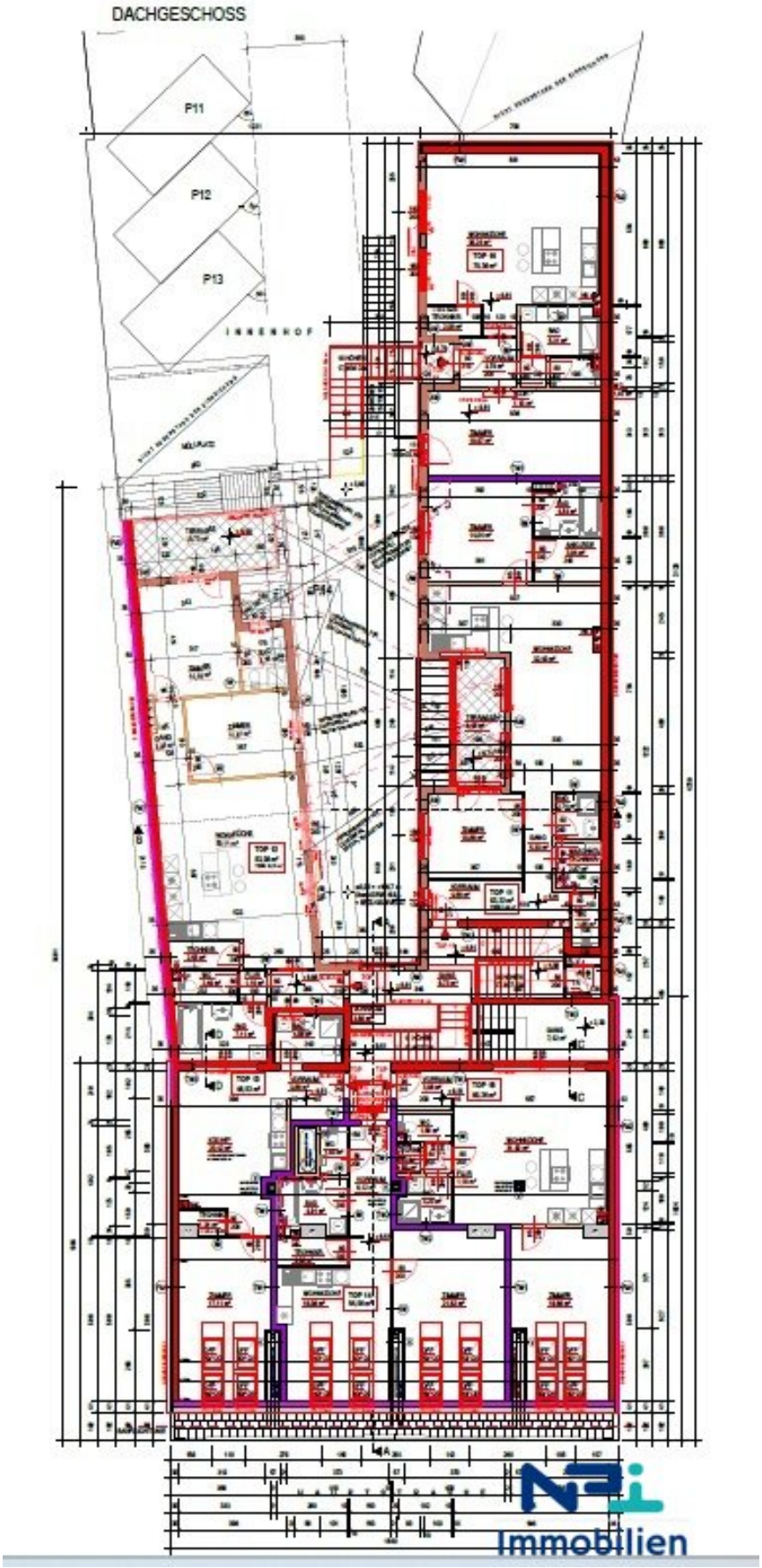

Restaurant
Alaverdi-Qvevri
Georgische Spezialitäten
style

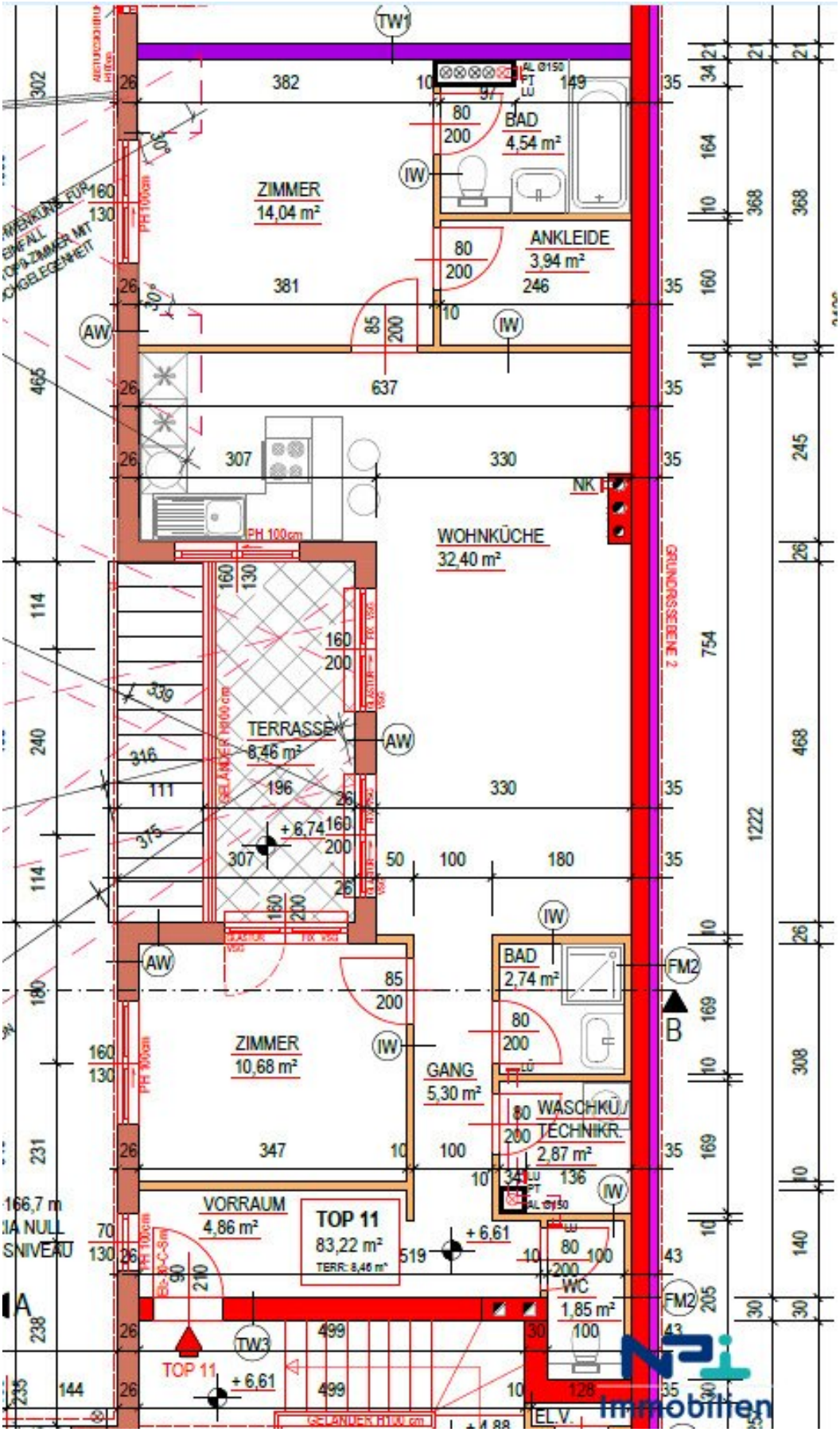


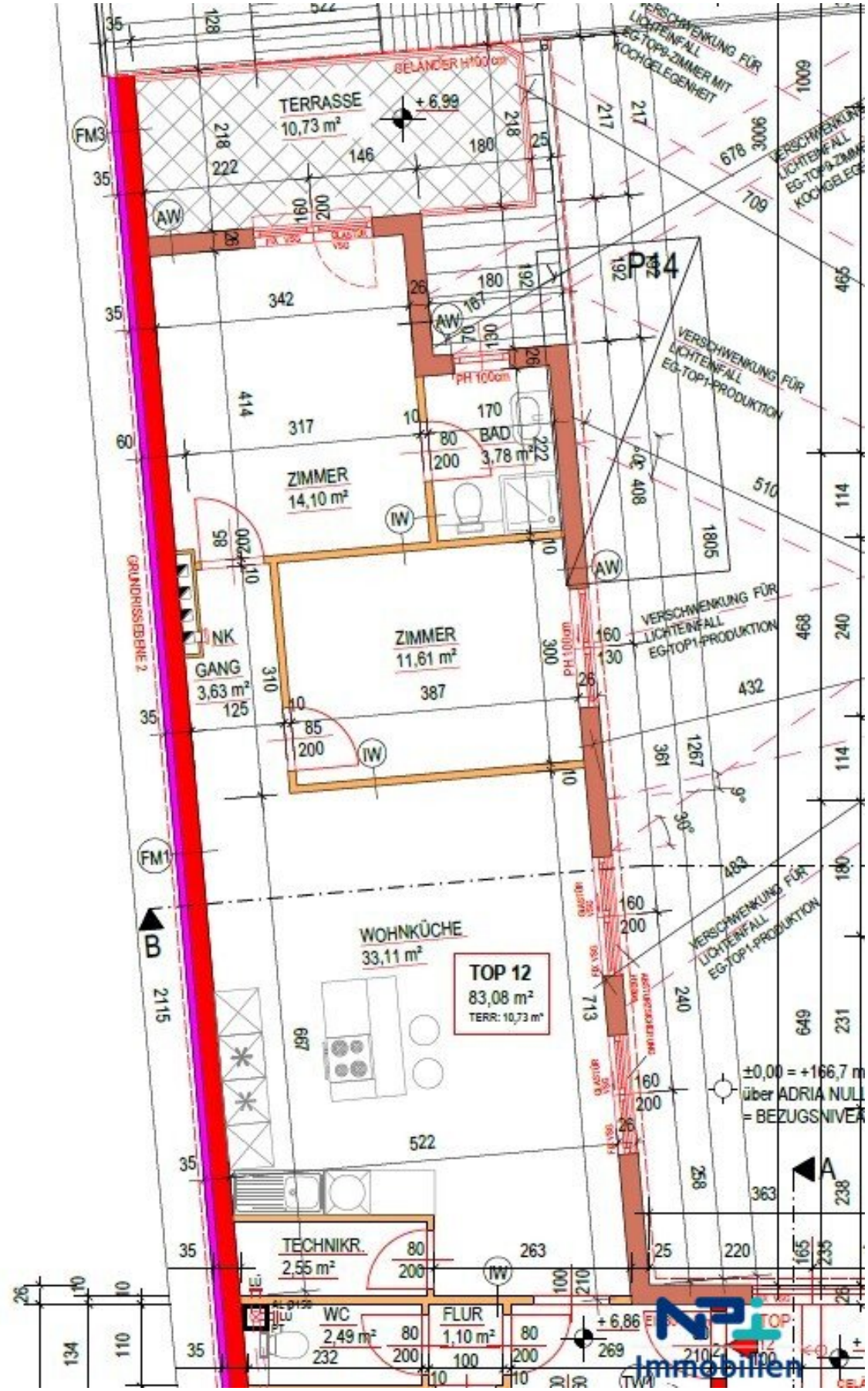


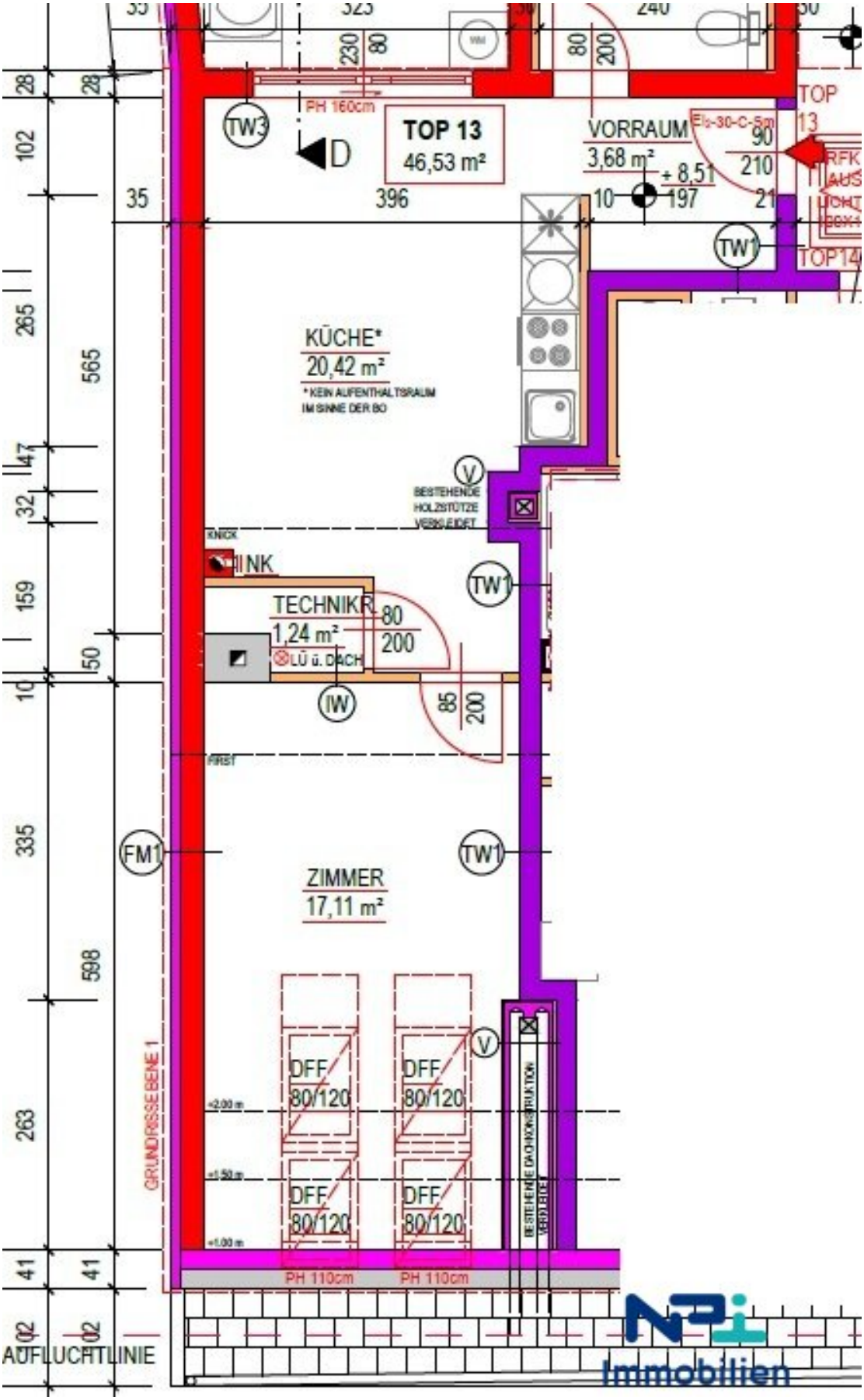


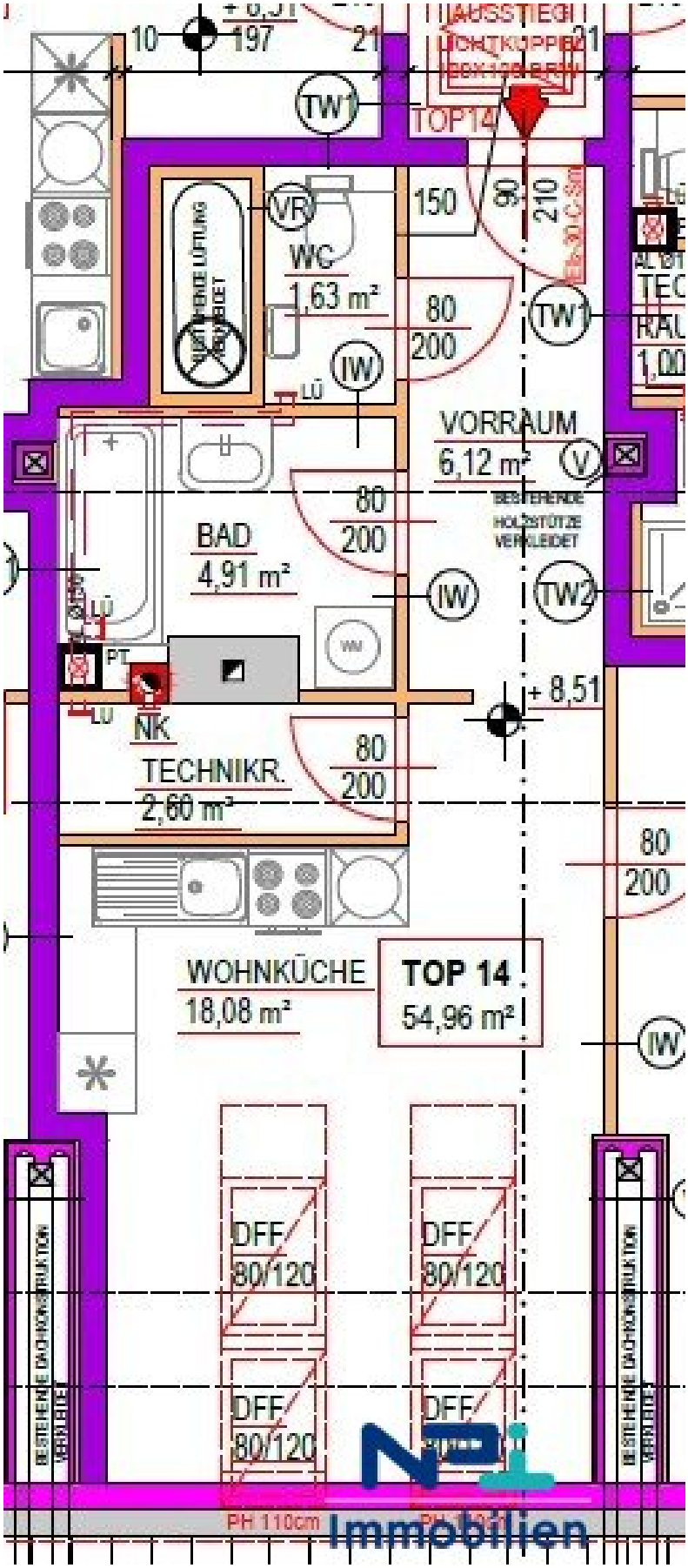


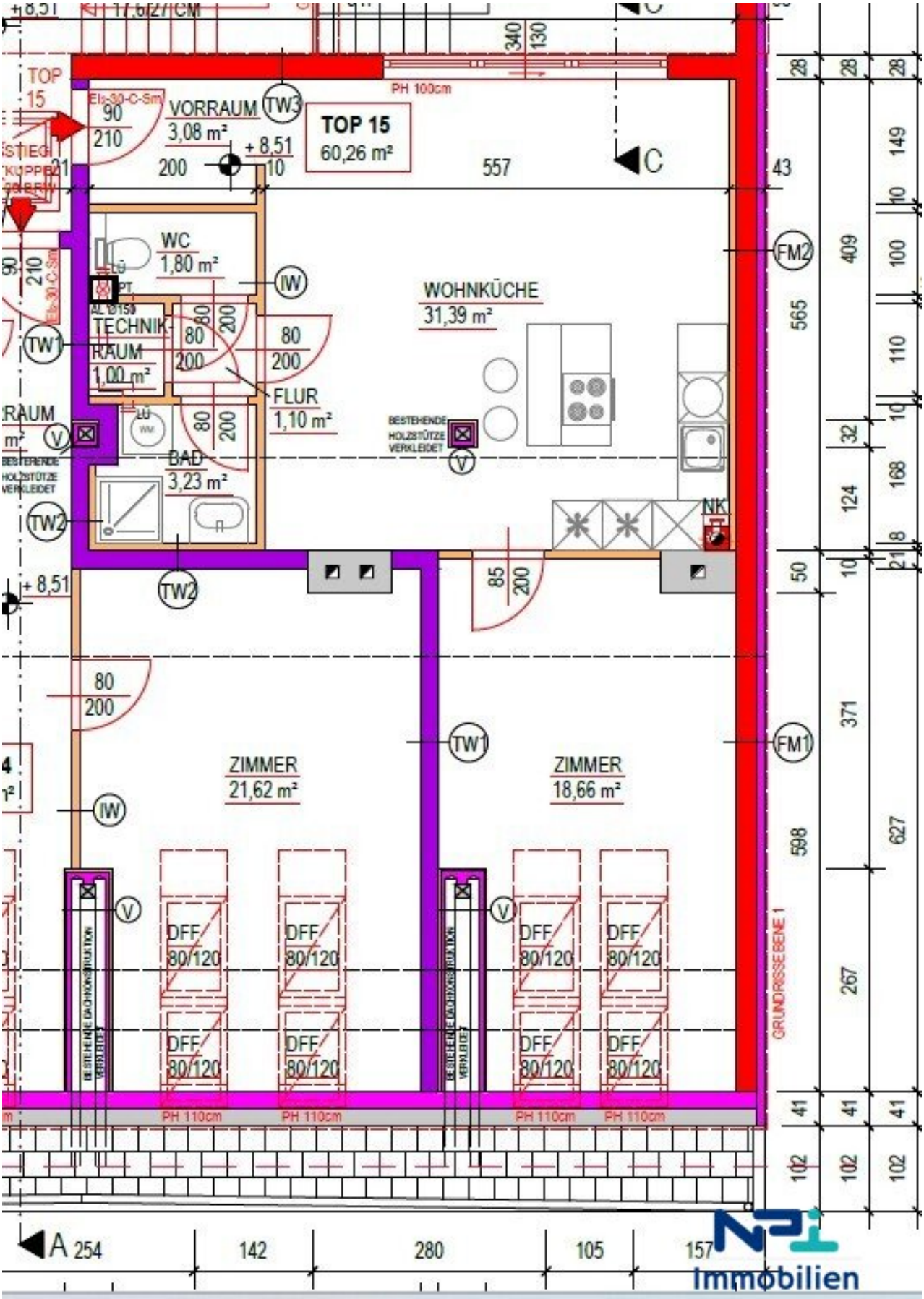

DACHGESCHOSS
P11
P12
P13
INNENHOF

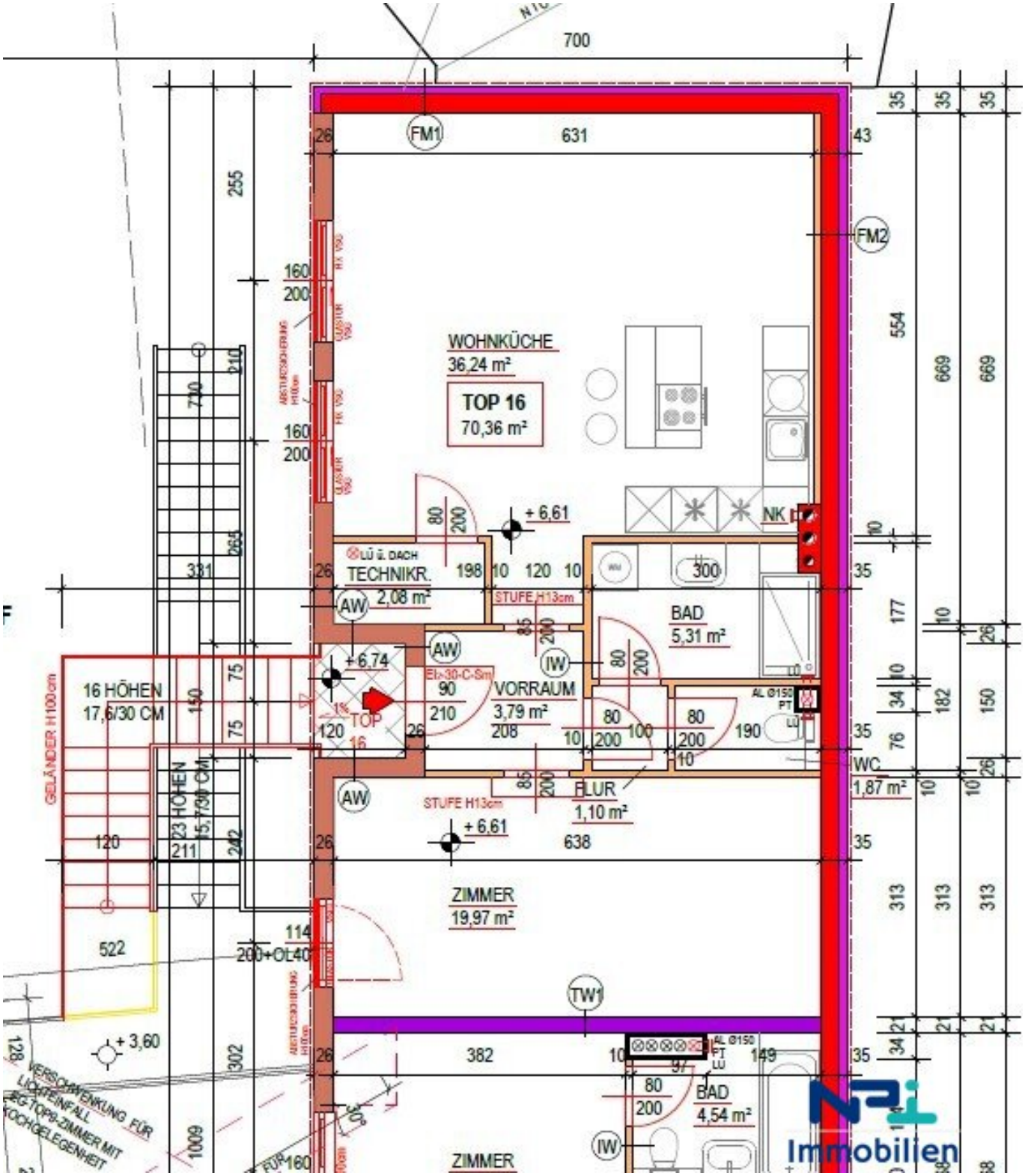

TW1
382
149
BAD
4,54 m²
ZIMMER
14,04 m²
ANKLEIDE
3,94 m²
381
246
637
307
330
NK
WOHNKÜCHE
32,40 m²
TERRASSE
8,46 m²
196
330
+ 6,74
307
50
100
180
BAD
2,74 m²
ZIMMER
10,68 m²
GANG
5,30 m²
WASCHKÜ./
TECHNIKR.
2,87 m²
347
100
136
VORRAUM
4,86 m²
TOP 11
83,22 m²
TERR: 8,46 m²
+ 6,61
519
WC
1,85 m²
TW3
TOP 11
+ 6,61
499
499
128
EL.V.
GELÄNDER H100 cm
GRUNDGRENZE 2
B
FM2
AW
IW
Immobilien


TERRASSE
10,73 m²
+ 6,99
BRÜSTUNG H100cm
ZIMMER
14,10 m²
BAD
3,78 m²
ZIMMER
11,61 m²
NK
GANG
3,63 m²
WOHNKÜCHE
33,11 m²
TOP 12
83,08 m²
TERR: 10,73 m²
TECHNIKR.
2,55 m²
WC
2,49 m²
FLUR
1,10 m²
+ 6,86
P14
VERSCHWENKUNG FÜR LICHTEINFALL EG-TOP1-PRODUKTION
VERSCHWENKUNG FÜR LICHTEINFALL EG-TOP9-ZIMMER MIT KOCHGELEGENHEIT
GRUNDRISSEBENE 2
±0,00 = +166,7 m
über ADRIA NULL
= BEZUGSNIVEAU
FM1
FM3
AW
IW
A
B


TOP 13
46,53 m²
VORRAUM
3,68 m²
+ 8,51
KÜCHE*
20,42 m²
* KEIN AUFENTHALTSRAUM IM SINNE DER BO
BESTEHENDE HOLZSTÜTZE VERSCHIEBT
KNICK
SPÜLE
TECHNIKR.
1,24 m²
LÜ ü. DACH
FIRST
ZIMMER
17,11 m²
DFF 80/120
DFF 80/120
DFF 80/120
DFF 80/120
BESTEHENDE DACHKONSTRUKTION VERSTÄRKT
PH 160cm
PH 110cm
PH 110cm
TW1
TW3
FM1
IW
TOP 14
GRUNDRISSEBENE 1
AUFLUCHTLINIE
Immobilien


TOP14
TW1
VR
WC
1,63 m²
150
80
210
80
200
IW
LÜ
VORRAUM
6,12 m²
V
BESTEHENDE HOLZSTÜTZE VERKLEIDET
BAD
4,91 m²
TW2
PT
NK
+ 8,51
TECHNIKR.
2,60 m²
WOHNKÜCHE
18,08 m²
TOP 14
54,96 m²
DFF
80/120
BESTEHENDE DACHKONSTRUKTION VERKLEIDET
PH 110cm
Immobilien


TOP 15
TOP 15
60,26 m²
VORRAUM
3,08 m²
WC
1,80 m²
TECHNIK-
RAUM
1,00 m²
FLUR
1,10 m²
BAD
3,23 m²
WOHNKÜCHE
31,39 m²
ZIMMER
21,62 m²
ZIMMER
18,66 m²
PH 100cm
PH 110cm
PH 110cm
PH 110cm
PH 110cm
557
409
565
371
598
627
267
GRUNDRISSEBENE 1
254
142
280
105
157


700
631
FM1
FM2
WOHNKÜCHE
36,24 m²
TOP 16
70,36 m²
NK
+ 6,61
TECHNIKR.
2,08 m²
LÜ ü. DACH
STUFE H13cm
BAD
5,31 m²
+ 6,74
VORRAUM
3,79 m²
TOP
16
16 HÖHEN
17,6/30 CM
23 HÖHEN
15,7/30 CM
GELÄNDER H100cm
FLUR
1,10 m²
WC
1,87 m²
638
ZIMMER
19,97 m²
522
+ 3,60
382
TW1
BAD
4,54 m²
ZIMMER
AW
IW
255
554
669
313
177
182
150
76
638
382
522
302
1009

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Rohdachboden, mit Baubewilligung für 6 Wohneinheiten und mit einer kleinen, bereits bestehenden Wohneinheit.

Bereits im **Kaufpreis enthalten ist die Autoabstellersatzabgabe i.H. von rund € 95.700,00**

Folgende Wohnungen umfasst die Baubewilligung für den Dachgeschoss Ausbau:

TOP 11 rund 83,22 m² + Terrasse rund 8,46 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 12 rund 83,08 m² + Terrasse rund 10,73 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 13 rund 46,53 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 14 rund 54,96 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 15 rund 60,26 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 16 rund 70,36 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

Diese Tops sind über die bestehende Top 4 (rund 40,49 m²) zu begehen und werden über keine Barrierefreiheit verfügen

Ausstattung:

- geplante Luftwärme Pumpe mit Fussbodenheizung
- Stellplatz Ausgleichsabgabe bereits entrichtet
- auf Anfrage können detaillierte Pläne übermittelt werden

Lage/Infrastruktur:

Gänserndorf ist über die B8 sowie die Nordbahn gut an Wien und die umliegenden Gemeinden angebunden.

Arzt ca. 350 Meter, Apotheke ca. 255 Meter, Krankenhaus ca. 850 Meter, Kindergarten ca. 468 Meter, Schule ca. 326 Meter, Supermarkt ca. 168 Meter, Bäckerei ca. 140 Meter,

Bank/Bankomat ca. 291 Meter, Post ca. 383 Meter, Bus ca. 165 Meter, Bahnhof ca. 1099 Meter,

Als wirtschaftliches und administratives Zentrum des Marchfelds verfügt Gänserndorf zudem über eine Vielzahl an Arbeitsplätzen und wichtigen Einrichtungen.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von urbaner Infrastruktur und Natur. Der rund 83.000 m² große Landschaftspark bietet mit seinen Spazierwegen, Teichen, Sitzgelegenheiten und dem Aussichtsturm einen idyllischen Rückzugsort direkt am Stadtrand – ideal für Spaziergänge, Bewegung und entspannte Stunden im Grünen.

Darüber hinaus präsentiert sich Gänserndorf als lebendige und moderne Stadt mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Veranstaltungsangebot. Konzerte, regionale Veranstaltungen und die beliebte Sommerszene sorgen für ein lebendiges Stadtleben und machen Gänserndorf zu einem Ort, an **dem man nicht nur wohnt, sondern sich zuhause fühlen kann.**

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN

- **Weitere Unterlagen wie z.B. Grundbuchauszug, Energieausweis, Grundrisse/Bauakt Unterlagen, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Aktuelle Höhe Reparaturrücklage,Kaufangebot, Aufschlüsselung Nebenkosten in EUR etc. können separat angefragt werden.**

- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

- **Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % - € 3.990,00**, **Grunderwerbsteuer: 3,5 % - € 13.965,00, Vertragserrichtung: nach Vereinabrung, Maklerhonorar: 3 % - € 11.970 ,00 inkl. USt**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap