Baubewilligter Rohdachboden in beliebter Lage nahe dem Prater und der Messe-Wien



WSG Weitblick

Objektnummer: 22931

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	364,64 m²
Nutzfläche:	526,36 m²
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







Objektbeschreibung

Highlights

- baubewilligter Rohdachboden für einen hochwertigen DG- Ausbau mit ca. 365 m² NFL zzgl. Freiflächen
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute Anbindung für den Individualverkehr
- Sehr gute öffentliche Anbindung durch U2-Messe Prater und U1 Praterstern
- Lift bereits vorhanden (wurde 2025/2026 vom Verkäufer gemeinsam mit Balkonen errichtet)

Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 614 m²

Kennzahlen

- 4 Dachgeschoßwohnungen 364,64 m² Wohnfläche zzgl. 161,72 m² Freiflächen
    - Top 32 - 71,55 m² WFL
    - Top 33 - 86,35 m² WFL

- Top 34 - 112,29 m² WFL
- Top 35 - 94,45 m² WFL

- Kaufpreis: EUR 575.000,--

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <50m
Apotheke <300m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.825m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <650m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap