# Entwicklungspotenzial - Rohdachboden für bewilligten DG-Ausbau in ansprechendem Gründerzeithaus!



**Objektnummer: 354**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Zustand:** | Projektiert |
| **Wohnfläche:** | 777,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 777,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.362,56 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



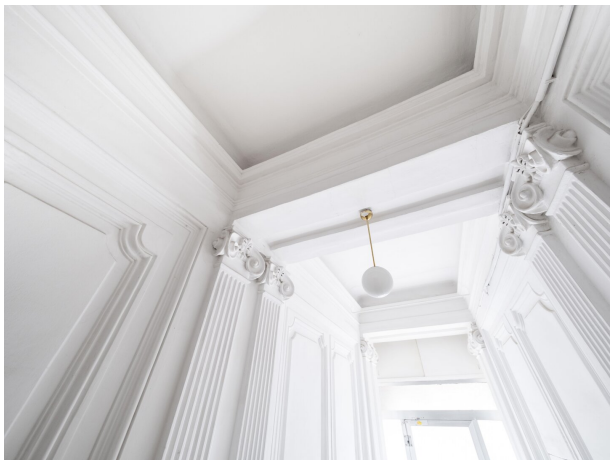
**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T +43 664 3134681
H +43 664 3134681

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








OTTAKRING
Ottakringer Straße
YPPENVIERTEL
Thaliastraße
JOSEFSTADT
Parlament Österreich
Domkirche St.
ALTLERCHENFELD
NEULERCHENFELD
Lerchenfelder Straße
Albertina
Haus der Musik
Stadtpark
SCHMELZ
SCHOTTENFELD
NEUBAU
SPITTELBERG
Opernring
NEU-FÜNFHAUS
NIBELUNGEN-VIERTEL
LAIMGRUBE
Hütteldorfer Straße
Karlskirche
Haus des Meeres
Felberstraße
Johnstraße
WIEDEN
MARIAHILF
Felberstraße
RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
Technisches Museum Wien mit...
Blockfabrik
Schloss Belvedere
Schokolade-Museum Wien
Wiedner Hauptstraße
Favoritenstraße
Schloßallee
Auer-Welsbach-Park
Kaiserliche Wagenburg
NIKOLSDORF
SECHSHAUS
FÜNFHAUS
MARGARETEN
HUNGELBRUNN
Belvedere 2
Irrgarten
Vorübergehend geschlossen
MATZLEINSDORF
SCHÖNBRUNN
Tivoligasse
Ruckergasse
Längenfeldgasse
Flurschützstraße
Landgutgasse
FAVORITEN
Quellenstraße
Google
Map data ©2025 Google

# Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf steht ein imposanter Rohdachboden mit bereits bewilligtem Baubescheid zum Dachgeschoss-Ausbau in einem reizvollen Gründerzeit-Zinshaus mit strukturierter Fassade im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die erzielbare, gewichtete Gesamtfläche des zu errichtenden Dachgeschosses beträgt ca. 845 m².

## Der Bestand

- **Rohdachboden bzw. Zinshaus-Miteigentumsanteil in 1150 Wien**
- **ca. 460 m² Dachbodenfläche**
- **bereits bewilligter Dachgeschossausbau - Bescheid 08/2022**
- **ansprechendes Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade**

## Das Potential

- **8 Wohneinheiten mit Größen zwischen 60 m² und 156 m²**
- **8 DG-Maisonetten-Wohnungen auf zwei Ebenen**
- **großzügige Außenflächen - Dachterrassen**
- **Langfristiger Ertrag bei Vermietung**
- **Wertsteigerung der Liegenschaft**
- **Inflationsschutz des eingesetzten Kapitals**

- **Möglichkeit des Abverkaufs einzelner Wohnungen**

- **Tolle Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

## Lage und Infrastruktur

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Die Nähe zum Westbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens, sorgt für eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe.

## Verkehrsanbindung

U-Bahn-Linie U3 - Station Westbahnhof ca. 250 m

U-Bahn-Linie U6 - Station Westbahnhof ca. 250 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 350 m

Straßenbahnlinie 6, 18, 52, 60 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 57A - ca. 450 m

## Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf

Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap