

**Baugenehmigtes Projekt. - Sofort starten! - 1.960 m² NNFL
+ Terrassen + Tiefgarage. - Abbruchbescheid vorhanden.**



Objektnummer: 754

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.959,54 m ²
Nutzfläche:	1.959,54 m ²
Gesamtfläche:	1.959,54 m ²
Balkone:	21
Terrassen:	1
Stellplätze:	20
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





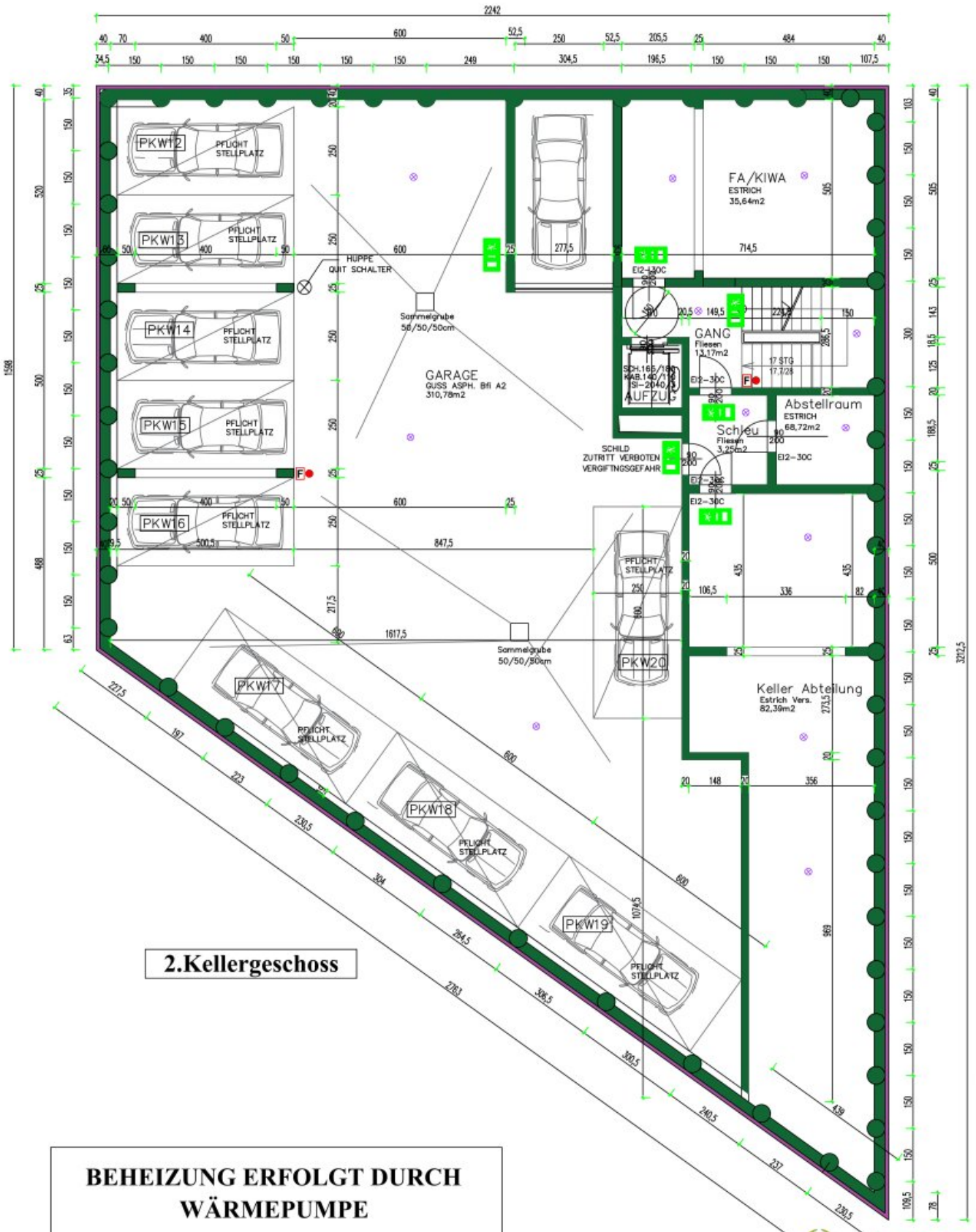


**NUTZFLÄCHEN-
AUFSTELLUNG :**

TOP	STO.	GES.WNFL	TERR./BAL.
1	EG	160,34m ²	
2	EG	59,35m ²	
3	1.ST	60,31m ²	9,65m ²
4	1.ST	65,45m ²	9,80m ²
5	1.ST	73,70m ²	
6	1.ST	42,27m ²	
7	2.ST	60,31m ²	11,40m ²
8	2.ST	65,45m ²	7,55m ²
9	2.ST	73,70m ²	5,08m ²
10	2.ST	42,27m ²	5,08m ²
11	3.ST	60,31m ²	9,65m ²
12	3.ST	65,45m ²	9,80m ²
13	3.ST	73,70m ²	5,08m ²
14	3.ST	42,27m ²	5,08m ²
15	4.ST	60,31m ²	11,40m ²
16	4.ST	65,54m ²	7,55m ²
17	4.ST	73,70m ²	5,08m ²
18	4.ST	42,27m ²	5,08m ²
19	5.ST	90,04m ²	11,65m ²
20	5.ST	65,54m ²	9,80m ²
21	5.ST	73,70m ²	5,08m ²
22	5.ST	42,27m ²	5,08m ²
23	6.ST	82,95m ²	7,55m ²
24	6.ST	73,70m ²	5,08m ²
25	6.ST	42,27m ²	5,08m ²
26	1.DG	86,56m ²	
27	1.DG	60,93m ²	
28	1.DG	42,27m ²	
29	2.DG	112,56m ²	37,44m ²

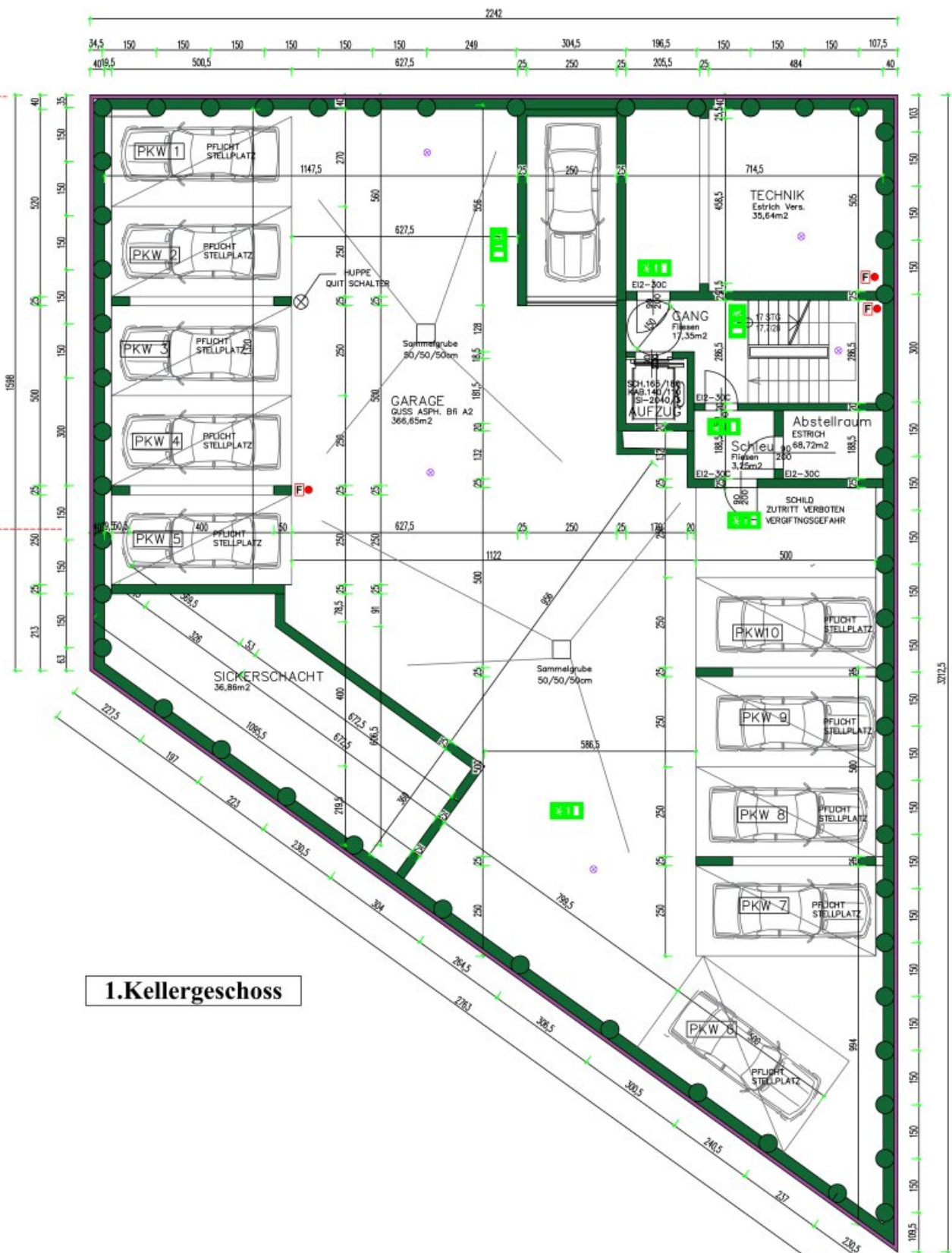
Summe:	1959,54m ²	194,04m ²
--------	-----------------------	----------------------



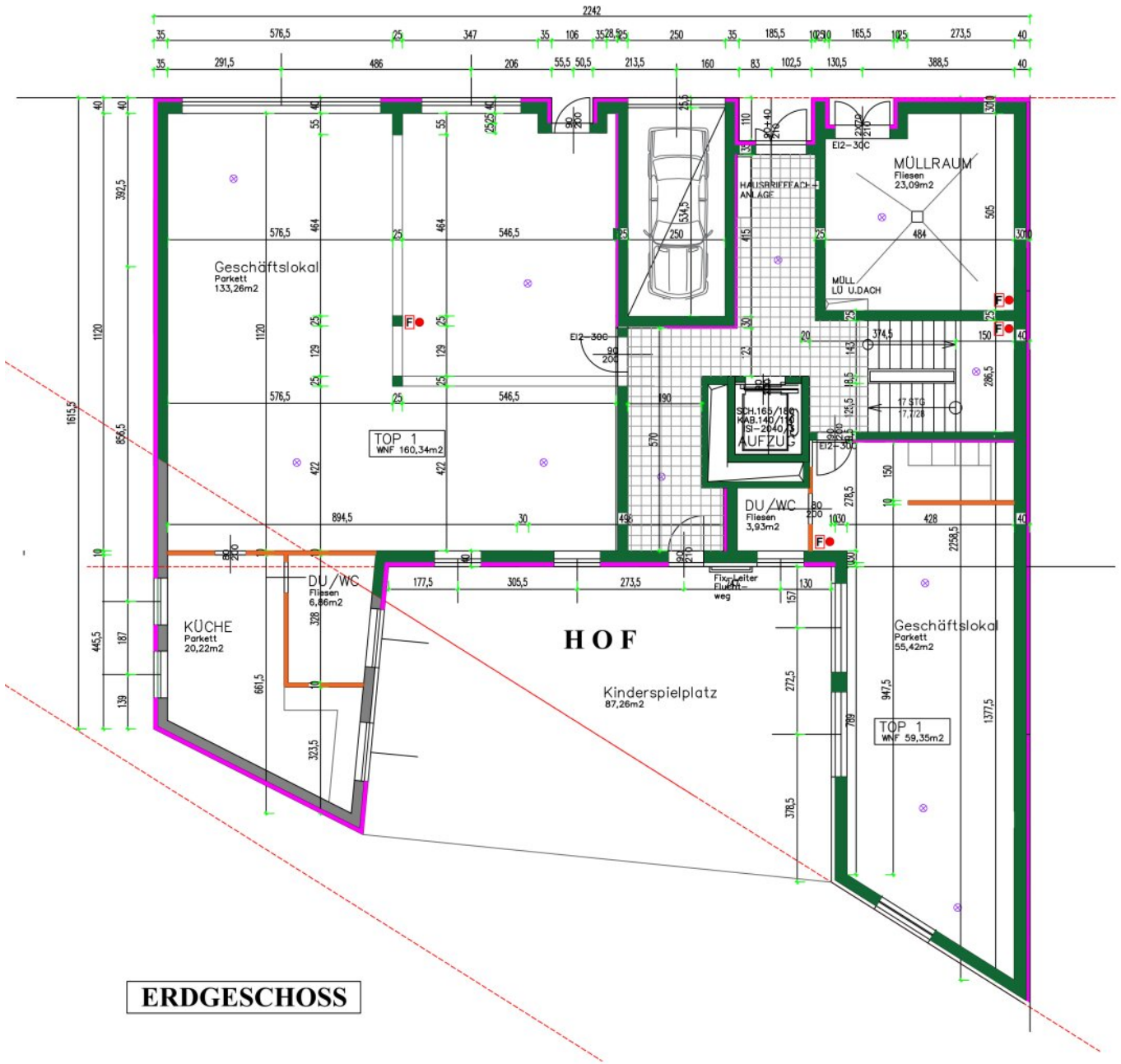


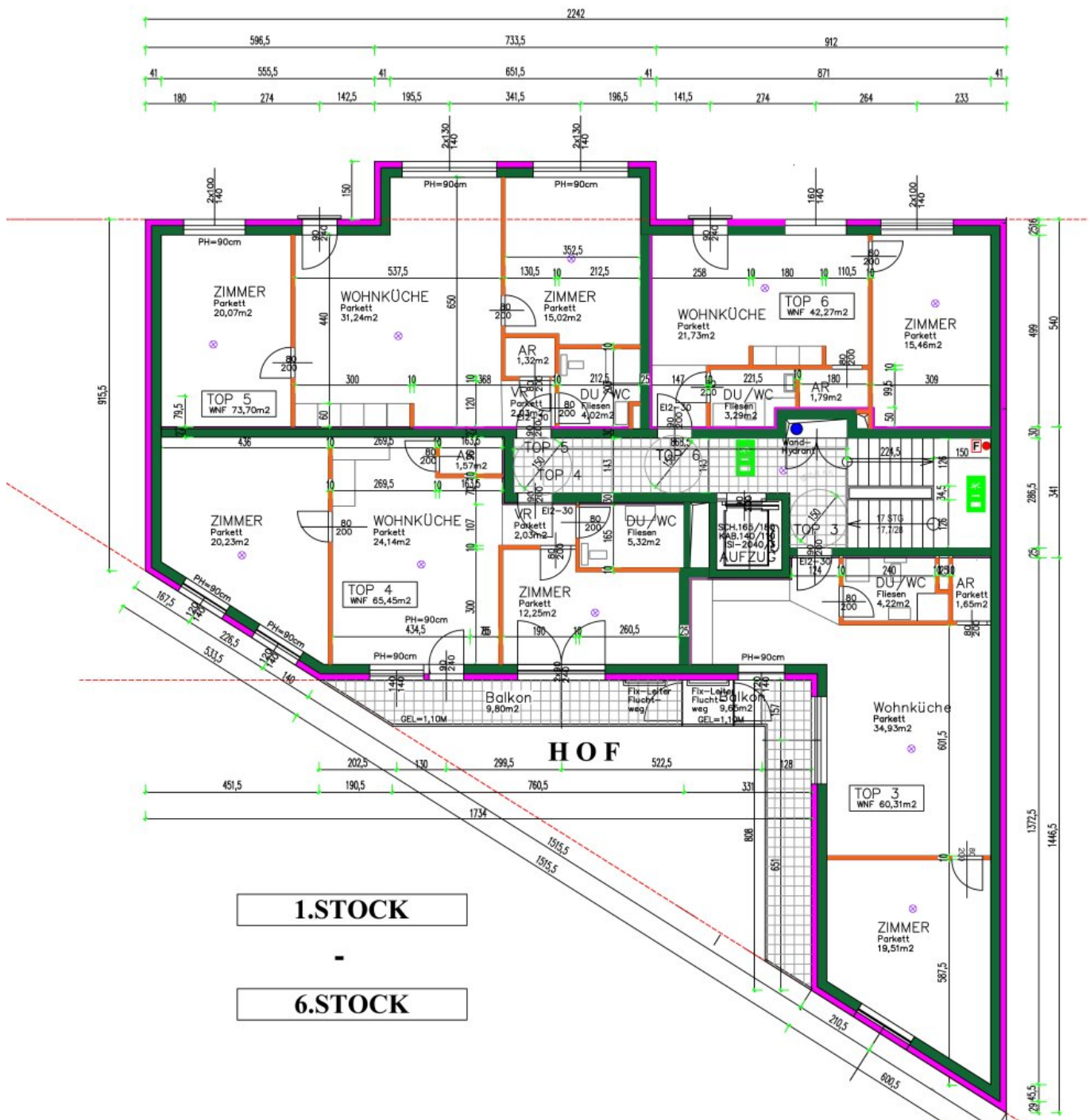
2.Kellergeschoss

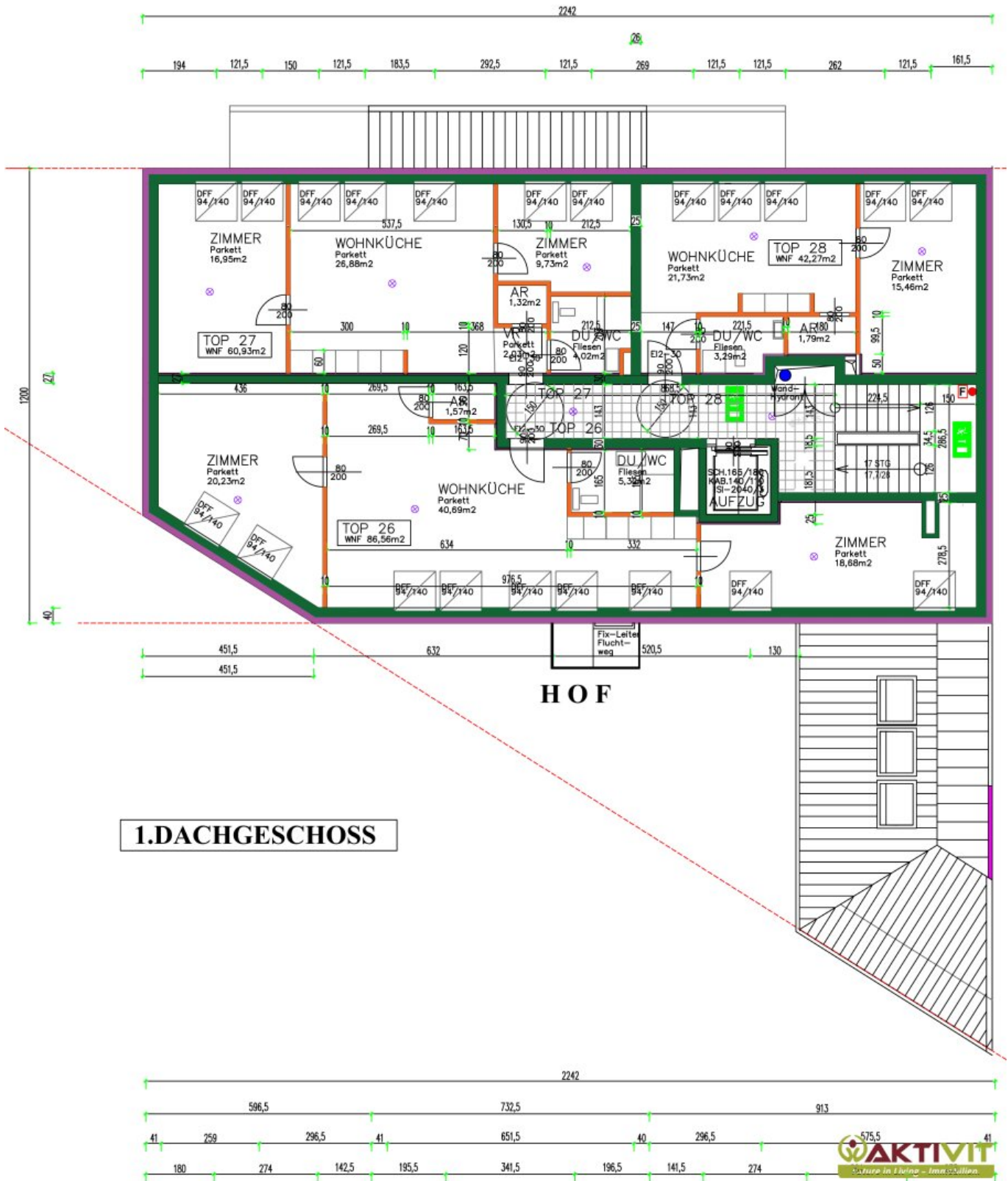
BEHEIZUNG ERFOLGT DURCH WÄRMEPUMPE

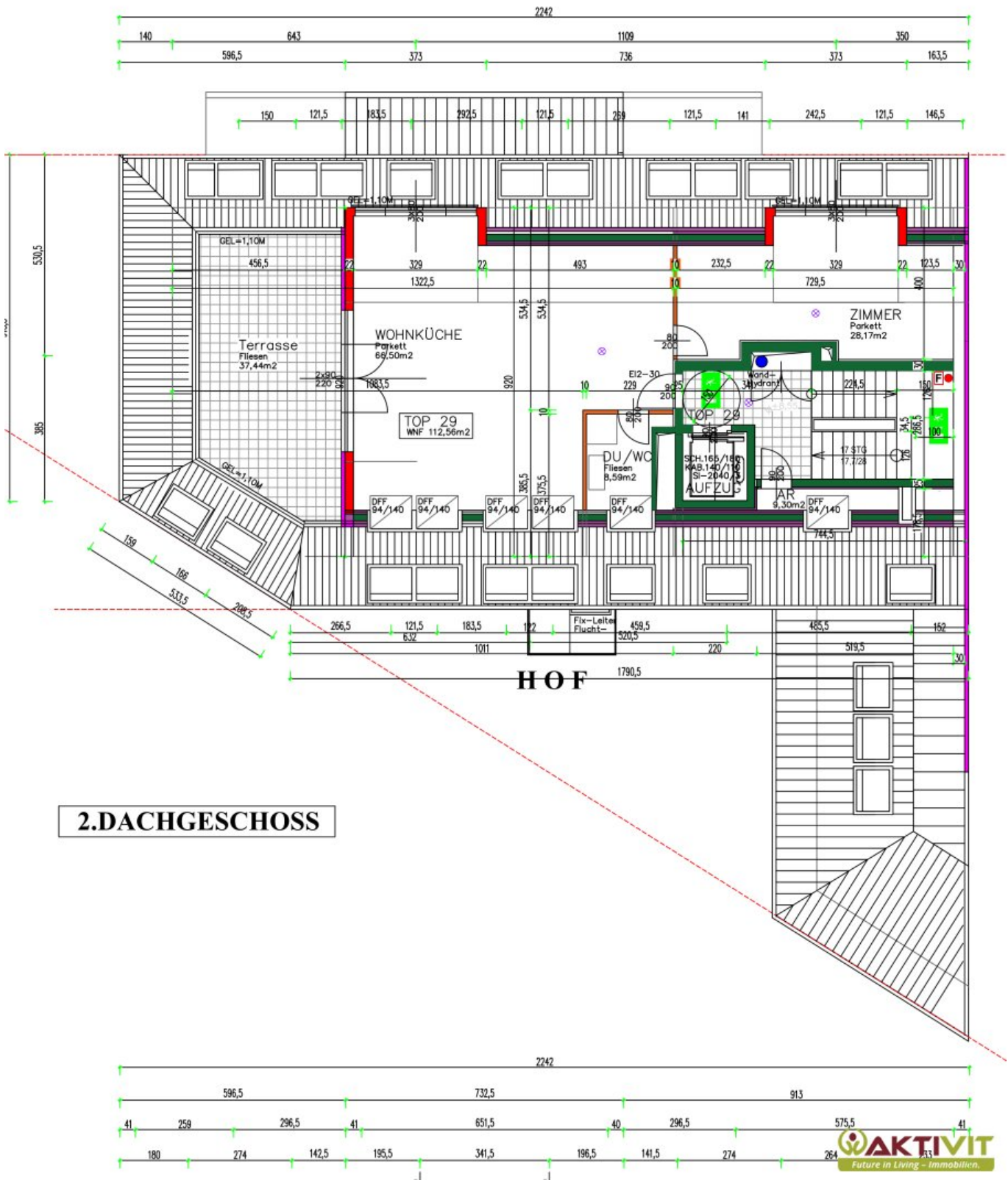


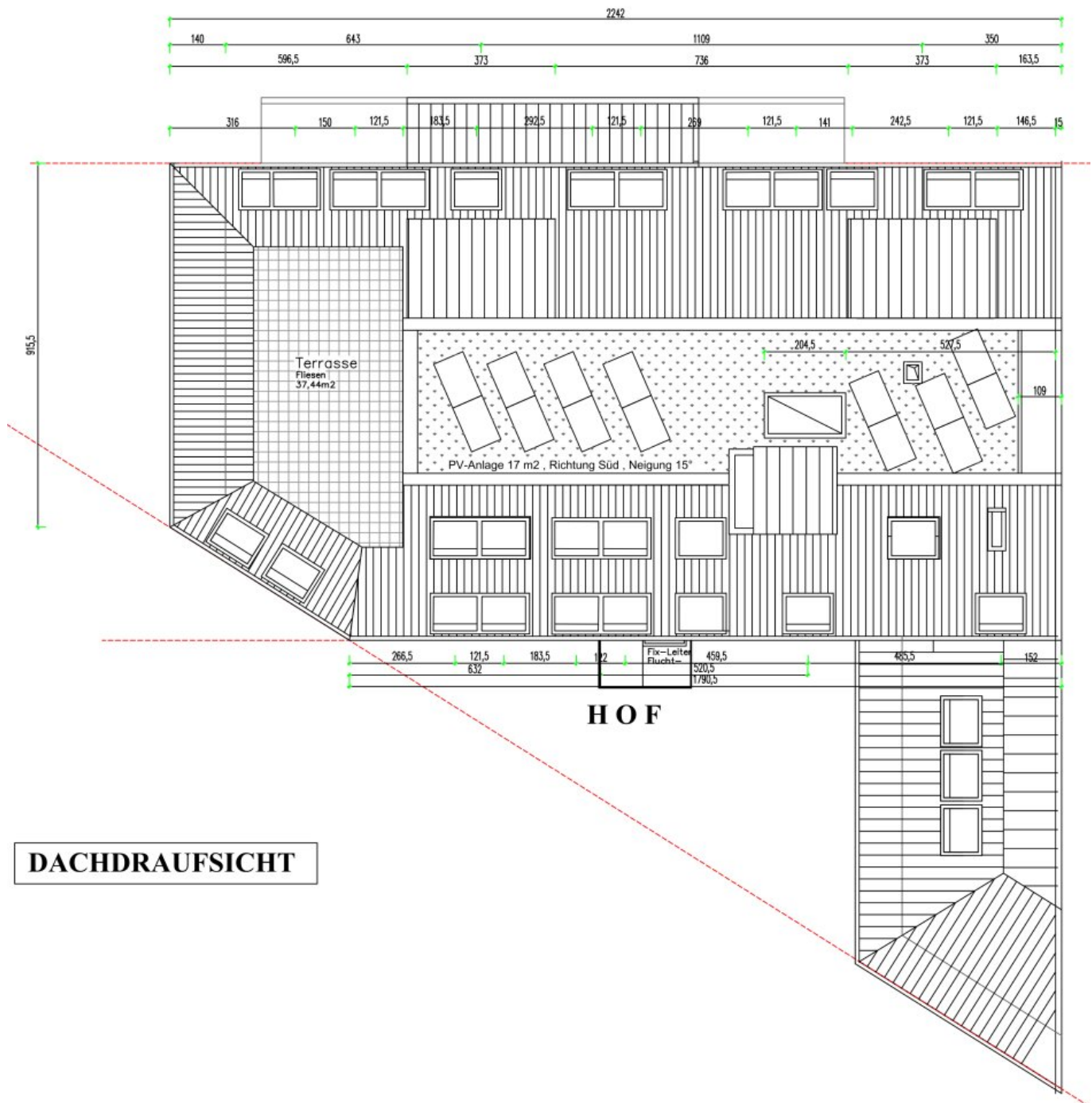
1. Kellergeschoss



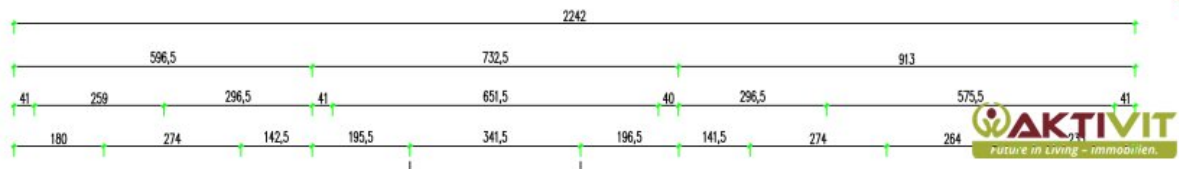


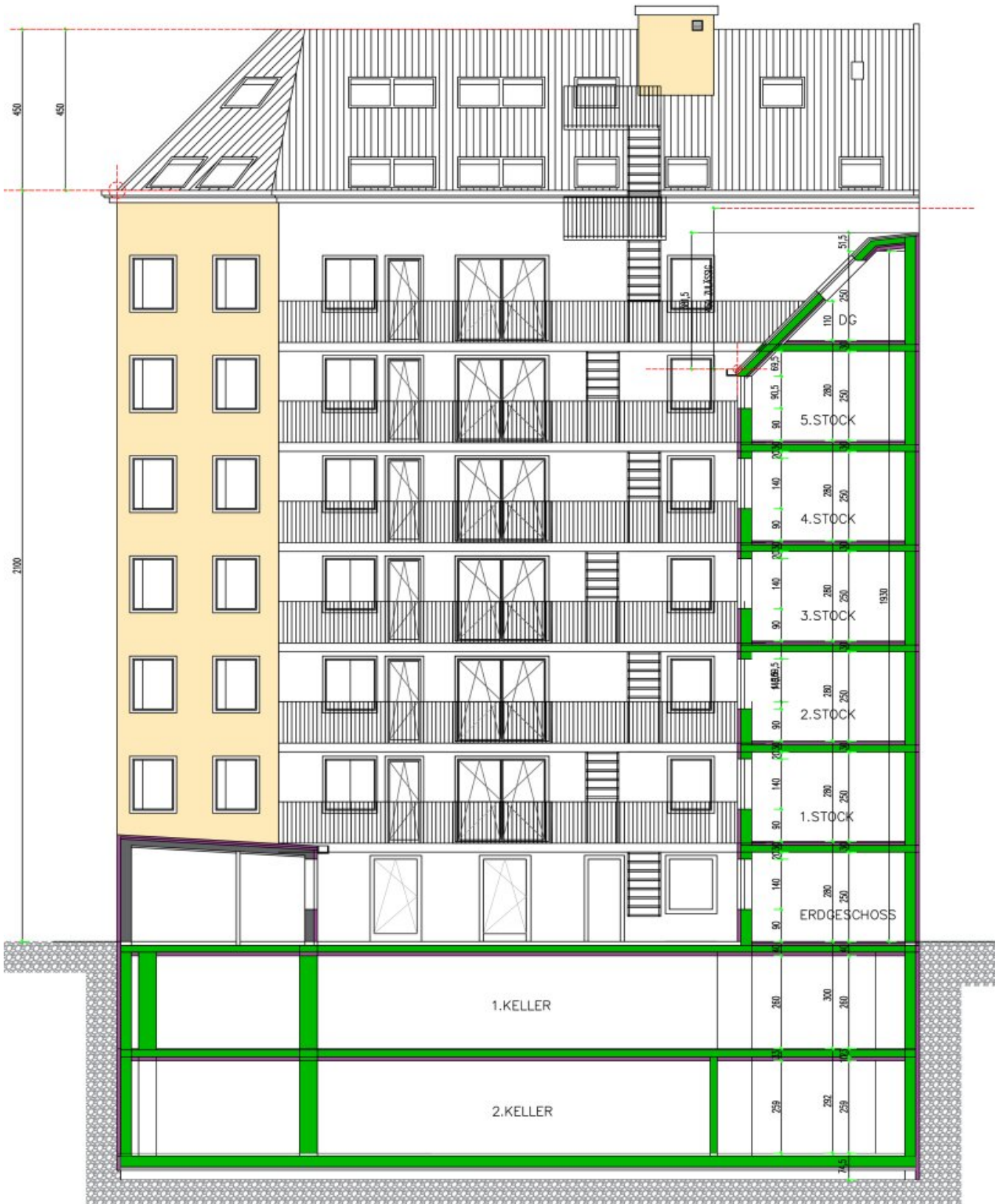






DACHDRAUFSICHT



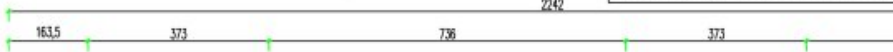


SCHNITT A-A

GAUPENBERECHNUNG :

$22,42\text{M} / 3 = 7,48\text{M}^2$

$7,48\text{M} / 2 = 3,74\text{M} \text{ ZUL} > 3,74\text{M}^2$





SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Diese Projektliegenschaft mit Altbestand befindet sich in zentraler Lage, an der Grenze zwischen 11. und 10. Bezirk.

Die Liegenschaft wird inklusive einer Baugenehmigung und Einreich-Planung für ein Projekt mit 29 Tops auf rund 1.960 m² Nettonutzfläche verkauft.

Ein Abbruchbescheid für den Altbestand liegt vor, weiters geplant sind zwei Etagen Tiefgaragen mit 20 Stellplätzen sowie rund 194 m² Freiflächen (Balkone und Terrassen).

Das Besondere an diesem Wohnbau-Projekt:

- Baugenehmigtes Projekt inklusive Einreich-Planung!
- 29 Tops auf rund 1.960 m² NNFL.
- 22 Freiflächen mit in Summe rund 194 m² (Balkone und Terrassen).
- Zwei Etagen Tiefgarage mit 20 Stellplätzen.
- Zentrale Lage zwischen 10. und 11. Bezirk.
- Sehr gute Verkehrsanbindung.
- Nahversorger < 200m fußläufig.
- Viele große Arbeitgeber und Firmenareale fußläufig.

DAS PROJEKT.

Die Liegenschaft wird inklusive der Baugenehmigung und Einreichplanung für ein Projekt mit

27 Wohneinheiten und zwei Gewerbelokalen verkauft.

Das Projekt verfügt über eine gesamte Netto-Nutzfläche von 1.959,54 m² laut Einreichplanung. Davon entfallen rund 219,7 m² auf die Gewerbeflächen im EG und die restlichen rund 1.739,9 m² auf Wohnnutzflächen.

Von den 27 Wohneinheiten sind 22 mit Freiflächen ausgestattet. Diese haben insgesamt ein Ausmaß von 194,04 m².

Die Flächen verteilen sich auf insgesamt 9 oberirdische Etagen (EG, 1. bis 6. OG, 1. und 2. DG) und werden zur Gänze durch einen Lift erschlossen.

Im 2. Dachgeschoß ist die gesamte Etage mit einer Wohneinheit geplant.

Hinzu kommt ein großzügiger Keller mit Tiefgarage auf zwei Etagen (1. und 2. KG). Hier sind neben Kellerabteilen 20 KFZ-Garagenplätze geplant und genehmigt.

DAS GRUNDSTÜCK.

Das Grundstück hat eine Fläche von rund 560 m² laut Grundbuch.

Bei der vorliegenden Widmung des straßenseitiges Bauzugs handelt es sich um "GB-GV IV g" ("Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel / Bauklasse IV (4) / geschlossene Bauweise").

Hofseitig fällt ein geringer Anteil der Liegenschaft in die Widmung "GB III g [50%] BB".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap