

**#SQ - EXKLUSIVER ROHDACHBODEN DIREKT AN DER
SIMMERINGER HAUPTSTRASSE - CA. 680 M²
ERZIELBARER WOHNNUTZFLÄCHE**



Objektnummer: 18948

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	679,68 m ²
Nutzfläche:	679,68 m ²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	903,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 1 796 15 58
F +43 1 796 15 58 15

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



TOPOGRAFIE – LT. EINREICHPLAN Jänner 2023

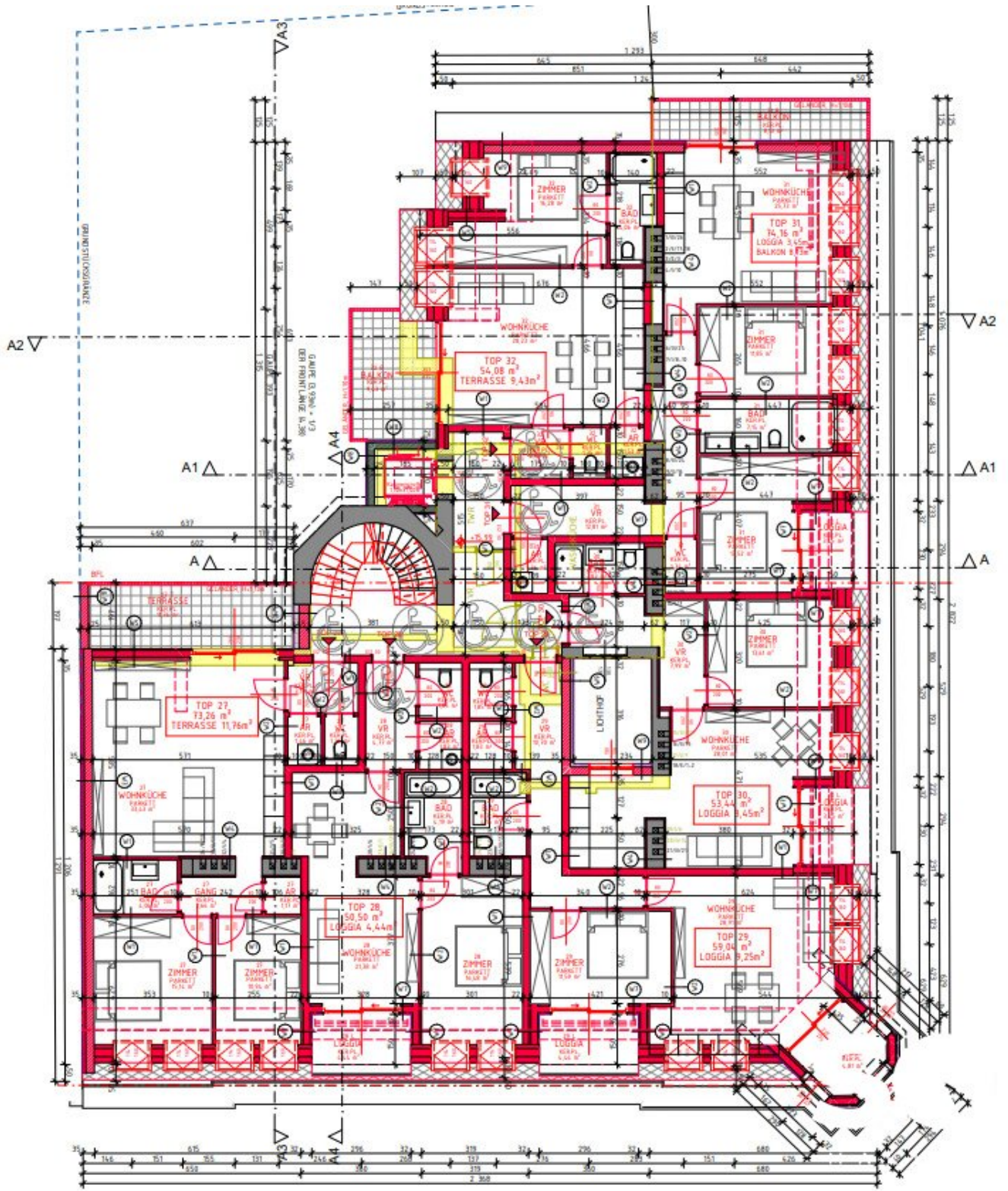
Etage	Top	Nutzungsart	WNFL	Loggia	Balkon	Terrasse	Dachterrasse	gew. NFL
DG 1	27	Wohnung	73,26	-	-	11,76	-	79,14
DG 1	28	Wohnung	50,50	4,44	-	-	-	54,94
DG 1	29	Wohnung	59,04	9,25	-	-	-	68,29
DG 1	30	Wohnung	53,44	3,45	-	-	-	56,89
DG 1	31	Wohnung	74,16	3,45	8,13	-	-	81,68
DG 1	32	Wohnung	54,08	-	-	9,43	-	58,80
DG 2	33	Wohnung	68,10	-	-	5,20	-	70,70
DG 2	34	Wohnung	97,26	-	-	-	52,78	114,68
DG 2	35	Wohnung	48,47	-	-	-	-	48,47
DG 2	36	Wohnung	80,78	-	-	8,82	-	89,60
Gesamt			659,09	20,59	8,13	35,21	52,78	776,77

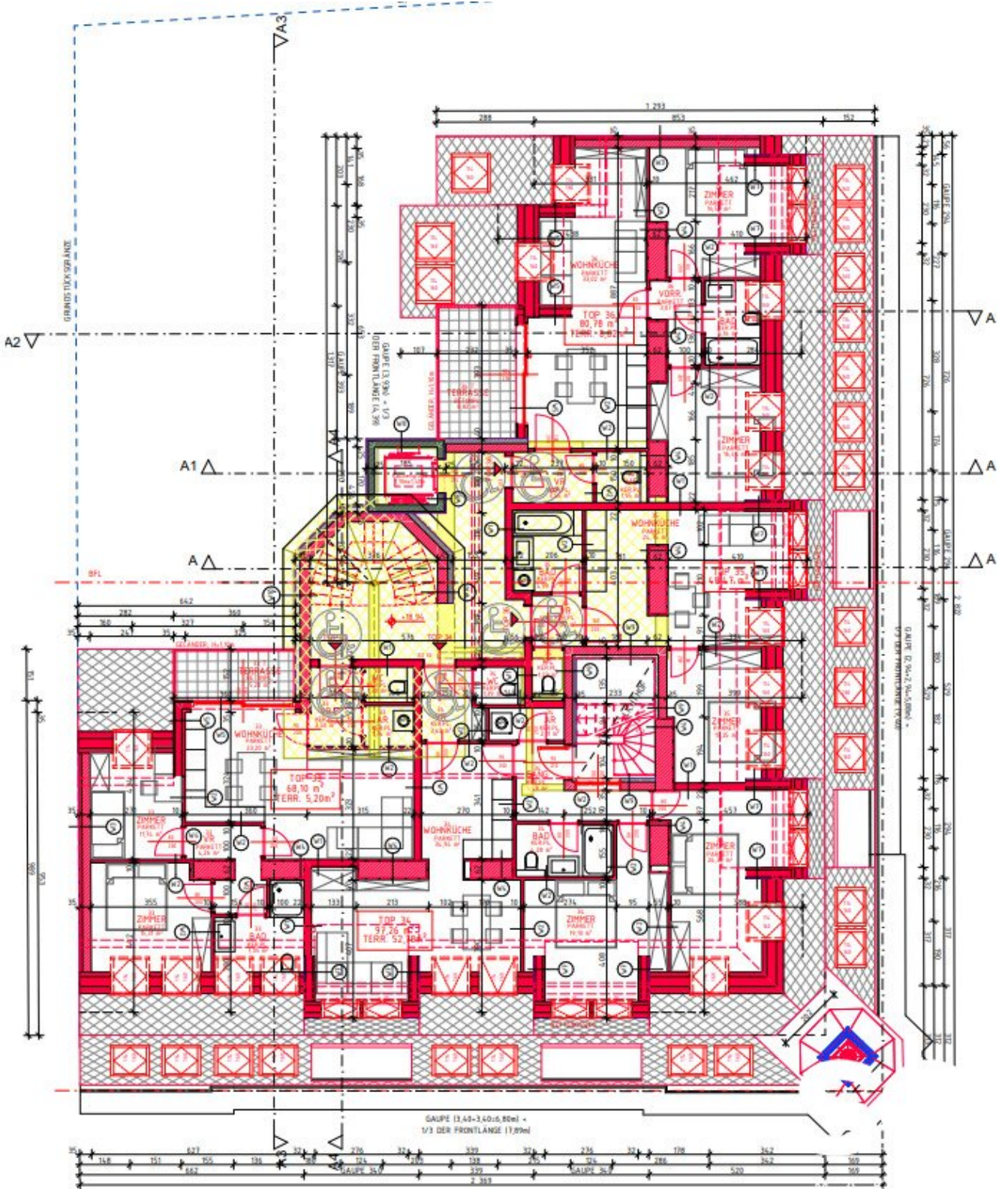












GRUNDSTÜCKSGRANZ

A2 ▽

A1 ▽

A ▽

BFL

▽ A

△ A

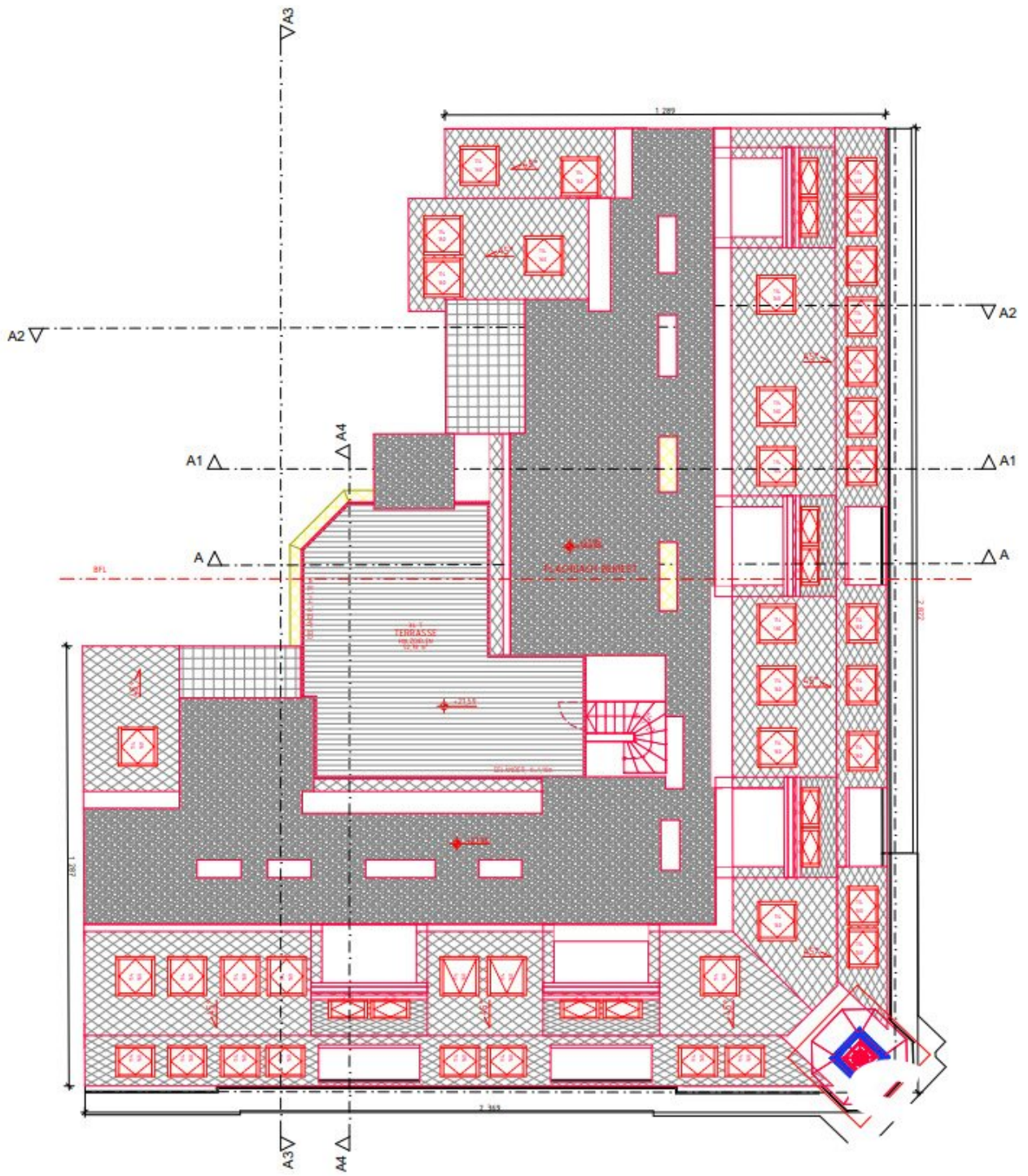
△ A

WANDLÖSUNG DER GAUPE

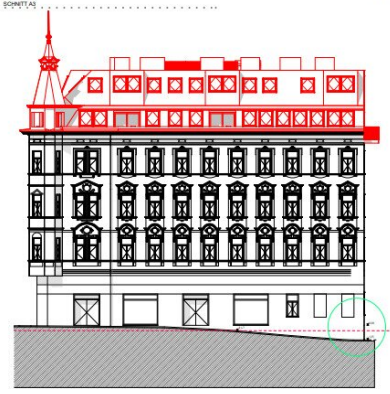
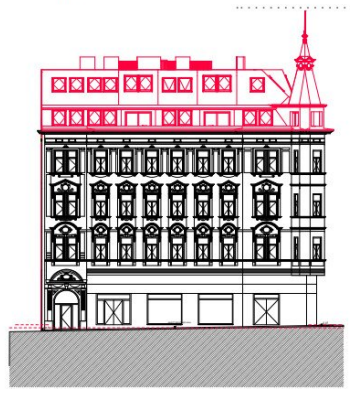
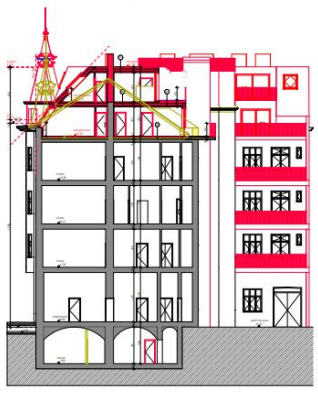
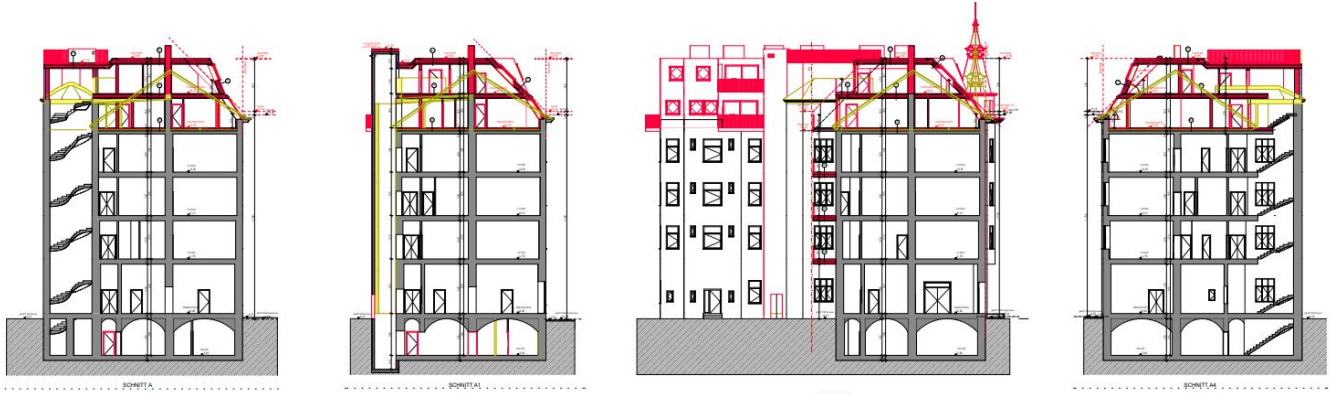
GAUPE (3,60 × 3,50 × 2,80m) - 1/3 DER FRONTLÄNGE (1,89m)

GAUPE 34,7

7,89



DACHDRAUFSICHT



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **bereits eingereichter Rohdachboden** in einem **sehr gepflegten Zinshaus** in sehr zentraler Lage des **11. Wiener Gemeindebezirks**. Die Planung sieht einen 2 geschößigen Ausbau mit insgesamt **10 Dachgeschosswohnungen** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 679m² inkl. Loggien** im Ausmaß von ca. 20,59 m² sowie Balkone, Terrassen und Dachterrassenflächen von ca. 116,71m². Dies entspricht einer **gewichteten Wohnnutzfläche von ca. 718m²**. Hinzu kommt ein bereits vorhandener Personenaufzug welcher vom KG bis ins 3.OG fährt.

Eckdaten im Überblick:

- Rohdachboden mit fertiger Einreichplanung in Toplage des 11ten Wiener Gemeindebezirks
- 10 lichtdurchflutete Dachgeschosswohnungen mit einem schönen Ausblick über Wien
- Wohnungsgrößen von ca. 48m² bis ca. 97m² (2-3 Zimmerwohnungen)
- Fast alle Dachgeschosswohnungen haben eine Außenfläche (Balkon oder Terrasse)
- Gesamtwohnnutzfläche (WNFL+Loggia): ca. 679,68m²
- Balkone: ca. 8,13m²
- Terrassen: ca. 87,99m²
- Gewichtete Wohnnutzfläche: ca. 718m²
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Kosten:

- Kaufpreis € 649.000,-- (Asset Deal) (= ca. € 1.183/m² erz. gew. Fläche)
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust

Kontaktdaten:

Haben wir Ihr **Interesse geweckt?**

Dann kontaktieren Sie uns einfach via invest@stadtquartier.at oder unter der Telefonnummer: [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558).

Weitere Objekte auf: www.stadtquartier.at

Please add us on Facebook! Thank you!

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.

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 <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap