

## **Eck-Zinshaus mit DG-Potential | Geblergasse nahe Elterleinplatz**



**Objektnummer: 3299**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	661,68 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.621.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

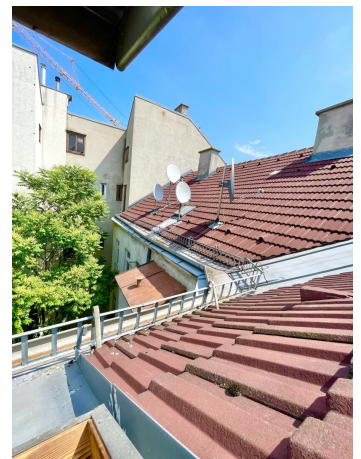
## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MSc**

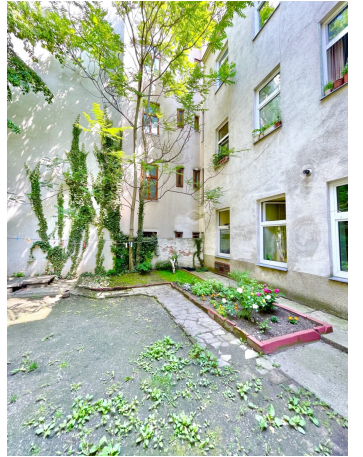
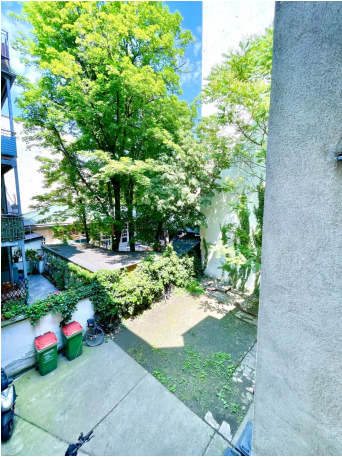
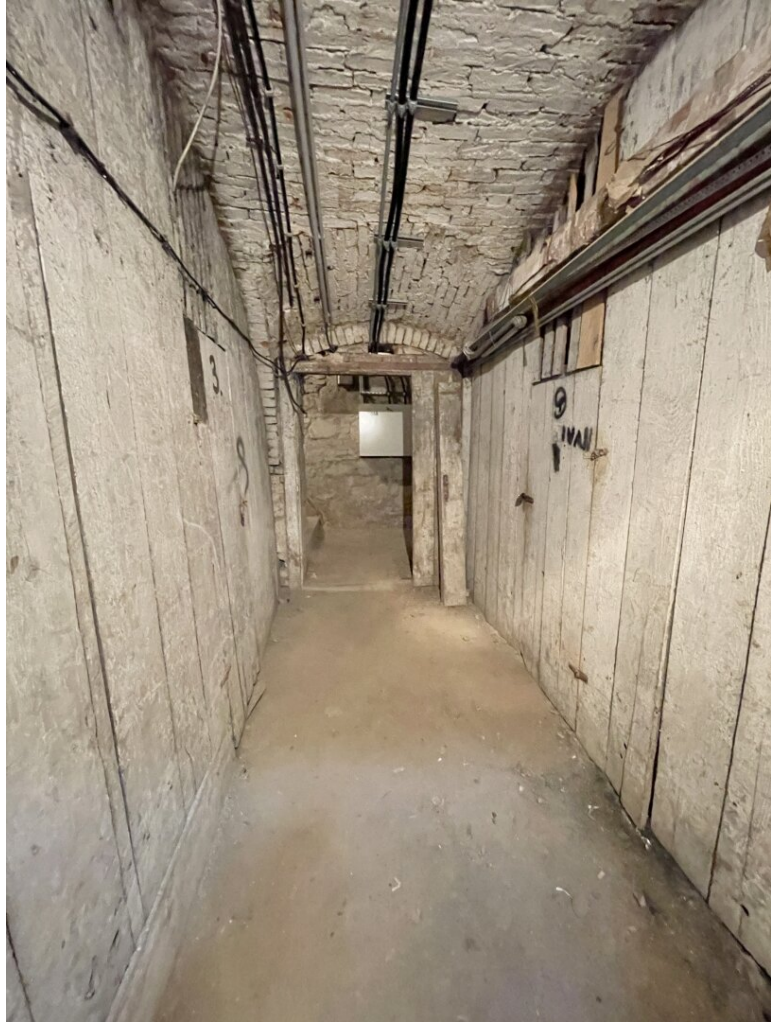
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

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









## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein Eck-Zinshaus mit Rohdachboden (aus Privatbesitz) nahe Elterleinplatz mit einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung**

Eine Wertsteigerung aufgrund der geplanten Ubahn-Anbindung (U5 Elterleinplatz) ist zu erwarten.

Die Wohnnutzfläche mit 661,68 m<sup>2</sup> setzt sich aktuell aus **10 Einheiten (9 Wohnungen und 1 leerstehendes Gewerbeobjekt im EG/Eck) im KG, EG, 1. OG, 2. OG** zusammen. Das **Dachgeschoss** befindet sich noch in **unausgebautem Zustand** und umfasst derzeit 278,47 m<sup>2</sup> - laut Flächenwidmung WIII 14m g - wären somit sogar zwei Geschosse im DG möglich. Dies müsste jedoch mit einer Machbarkeitsstudie bzw. statischen Analyse überprüft werden.

### **Wohnnutzfläche bzw. Befristungen:**

- Gesamt im Bestand: 661,68 m<sup>2</sup>
- Befristungen: ca. 94,80 m<sup>2</sup>
- Leerstehend: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Unbefristet: ca. 506,88 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden bzw. Potential: ca. 278,47 m<sup>2</sup> bzw. ca. 556,94 m<sup>2</sup>

Ergibt somit eine **Gesamtnutzfläche (Bestand + Potential nach DG-Ausbau)** von ca. 940,15 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1218,62 m<sup>2</sup>. Errichtung eines Personenaufzugs im Innenhof potentiell möglich (siehe Fotos). Eine Zinsliste, Informationen zur Flächenwidmung sowie weitere Details entnehmen Sie bitte dem Anhang.

**Nebenkosten bei Ankauf der Immobilie durch Sie oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten:**

*Kaufvertragserstellung: nach Vereinbarung*

*Grundbucheintragung: 1,1 %*

*Grunderwerbssteuer: 3,5%*

*Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt.*

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap