

# HOCH OBEN - 1 Vollgeschoss plus 2 Dachgeschosse genehmigt



Ausblick

**Objektnummer: 8131/92235**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	817,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	2.759.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

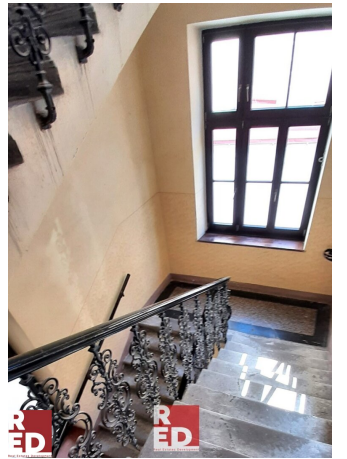


**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sternngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031

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



Nutzflächenaufstellung			
Tür nr.		Geschoss	Fläche m2

21		4_STOCK	78,23 m <sup>2</sup>
21	Balkon	4_STOCK	9,61 m <sup>2</sup>
22		4_STOCK	77,22 m <sup>2</sup>
23		4_STOCK	76,45 m <sup>2</sup>
24		4_STOCK	75,14 m <sup>2</sup>
24	Balkon	4_STOCK	7,06 m <sup>2</sup>
25		5_DG1	75,24 m <sup>2</sup>
25	Balkon	5_DG1	0,00 m <sup>2</sup>
26		5_DG1	76,25 m <sup>2</sup>
27		5_DG1	84,16 m <sup>2</sup>
28		5_DG1	70,60 m <sup>2</sup>
28	Balkon	5_DG1	7,05 m <sup>2</sup>
29		6_DG 2	104,15 m <sup>2</sup>
29	Terrasse	6_DG2_Terrasse	8,26 m <sup>2</sup>
29	Terrasse	7_DDS	29,69 m <sup>2</sup>
30		6_DG 2	99,19 m <sup>2</sup>
30	Terrasse	6_DG2_Terrasse	55,52 m <sup>2</sup>
30	Terrasse	7_DDS	20,53 m <sup>2</sup>
Gesamt			954,38 m <sup>2</sup>

Summe Terrassen/Balkone	
	137,73 m <sup>2</sup>



Summe Wohnnutzfläche	
	816,65 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Erzielbares 4. Vollgeschoß und 2 Dachgeschosse mit Balkone und Terrassen.

Das L-förmige Gebäude um die Jahrhundertwende

befindet sich in der Flächenmidmungszone GBIVg und bietet daher eine optimale Möglichkeit der Aufstockung und Ausbaus des Dachgeschosses.

**Baugenehmigung aufrecht:** für Aufstockung 1 Voll-Geschoss und Dachgeschosszubau und eines Aufzugsschachtes.

neue Wohnnutzfläche: 816,65,m<sup>2</sup>, Terrassen/Balkone 137,73m<sup>2</sup>

Im vorbereiteten Wohnungseigentumsvertrag ist ebenfalls gerade in Vorbereitung

Das Haus wurde vor kurzem saniert und eine neue Steigleitungen etc. installiert

Erzielbare Wohnungen:

4 Wohnungen im 4. OG mit Balkone Top21 78,23m<sup>2</sup> Top22 77,22m<sup>2</sup> Top23 76,45m<sup>2</sup> Top 24 75,14m<sup>2</sup>

4 Wohnungen im 1. DG mit Balkone Top25 75,24m<sup>2</sup> Top26 76,25m<sup>2</sup> Top27 84,16m<sup>2</sup> Top 28 70,60m<sup>2</sup>

2 Wohnungen im 2. DG mit Terrassen Top29 104,15<sup>2</sup> Top30 99,19m<sup>2</sup>

Gerne schicken wir Ihnen die genauen Pläne mit Schnitte auf Wunsch zu.

Im Haus gibt es ferner 10 sanierte AB Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern, teilweise mit Balkon. Sind ebenfalls zu kaufen

Es gibt auch noch andere freie Wohnungen in dem Haus:

EG Top 4 51,42m<sup>2</sup> 2 Zimmer 270.000,- €

Top 5 48,18m<sup>2</sup> 2 Zimmer 261.000,- €

1.OG Top 8 71,47m<sup>2</sup> 3 Zimmer 495.880,- € 2 Bäder

Top 9 76,76m<sup>2</sup> 3 Zimmer 486.680,- €

Top10 55,41m<sup>2</sup> 2 Zimmer 354.200,-€

Top11 83,61m<sup>2</sup> 3 Zimmer 551.080,-€ 2 Bäder

2.OG Top12 75,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 532.680,-€ 2 Bäder

Top 13 78,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 514.280,-€

Top 14 57,04m<sup>2</sup> 2 Zimmer 372.600,-€

Top 15 85,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 578.680,-€ 2 Bäder

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap