Haus mit großem Entwicklungspotential I Trennbar auf 2 Wohneinheiten I Veranda, Garten und Stellplätze – Aufstockungsmöglichkeit um ca. 170 m²

Hausansicht

Objektnummer: 15034

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Wohnfläche:	247,41 m²
Nutzfläche:	258,41 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

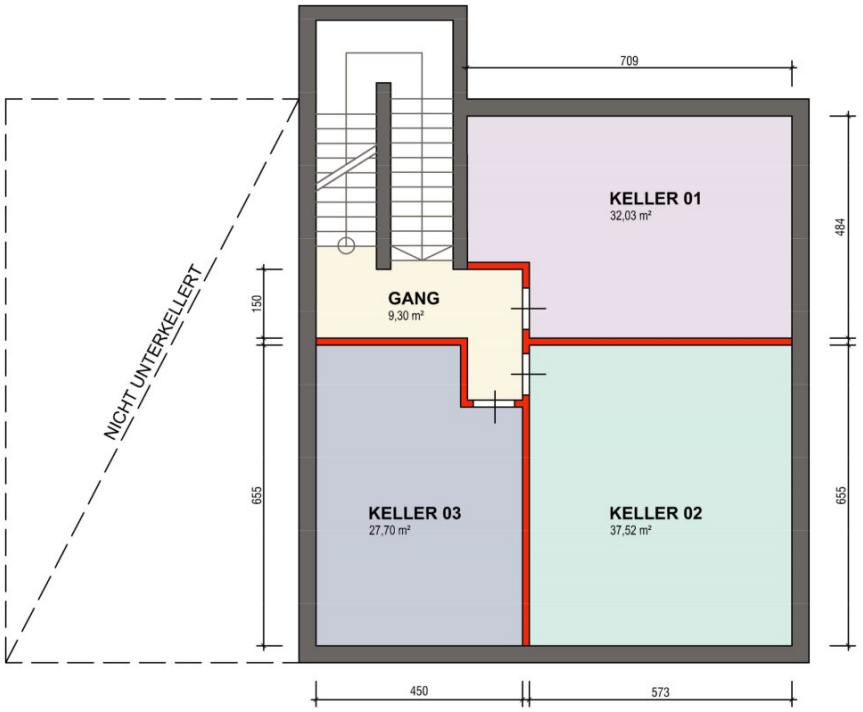
Ihr Ansprechpartner

Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

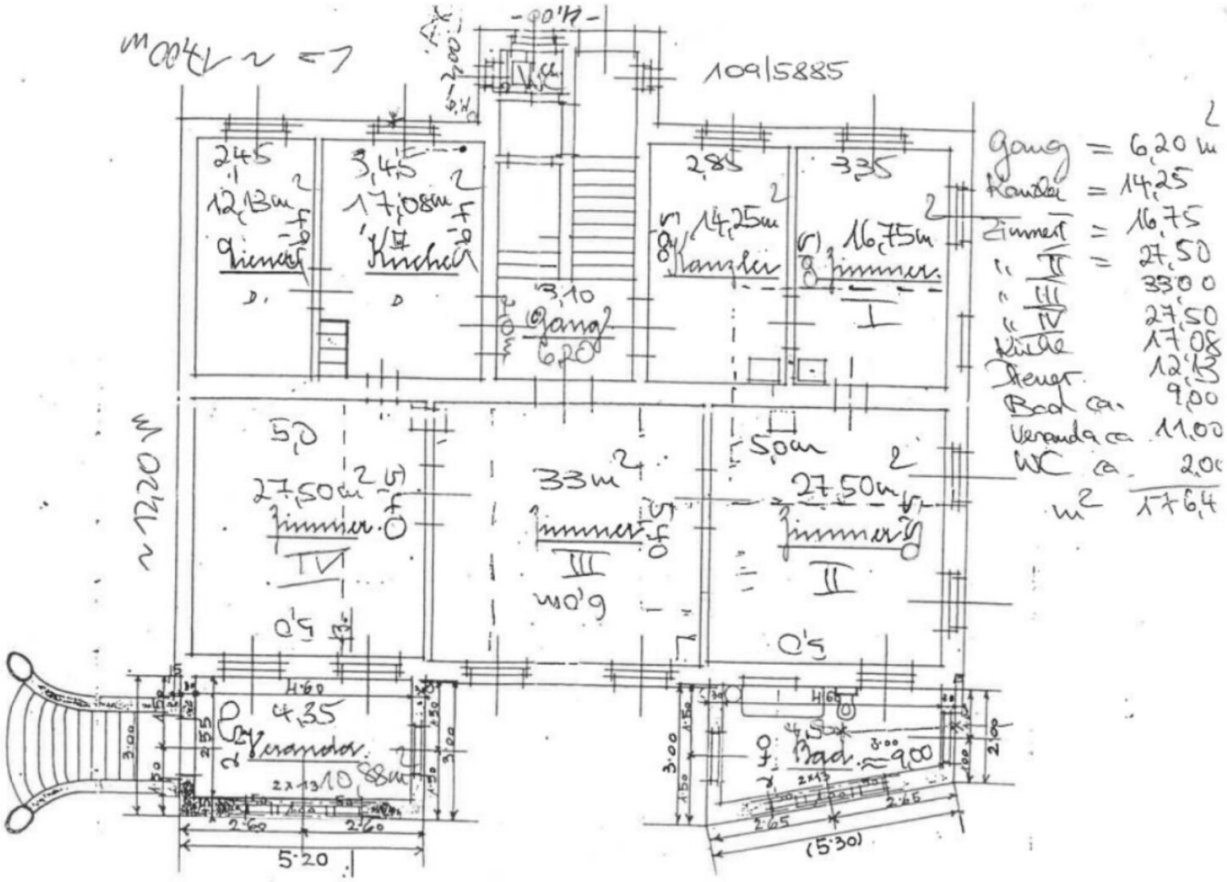
T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

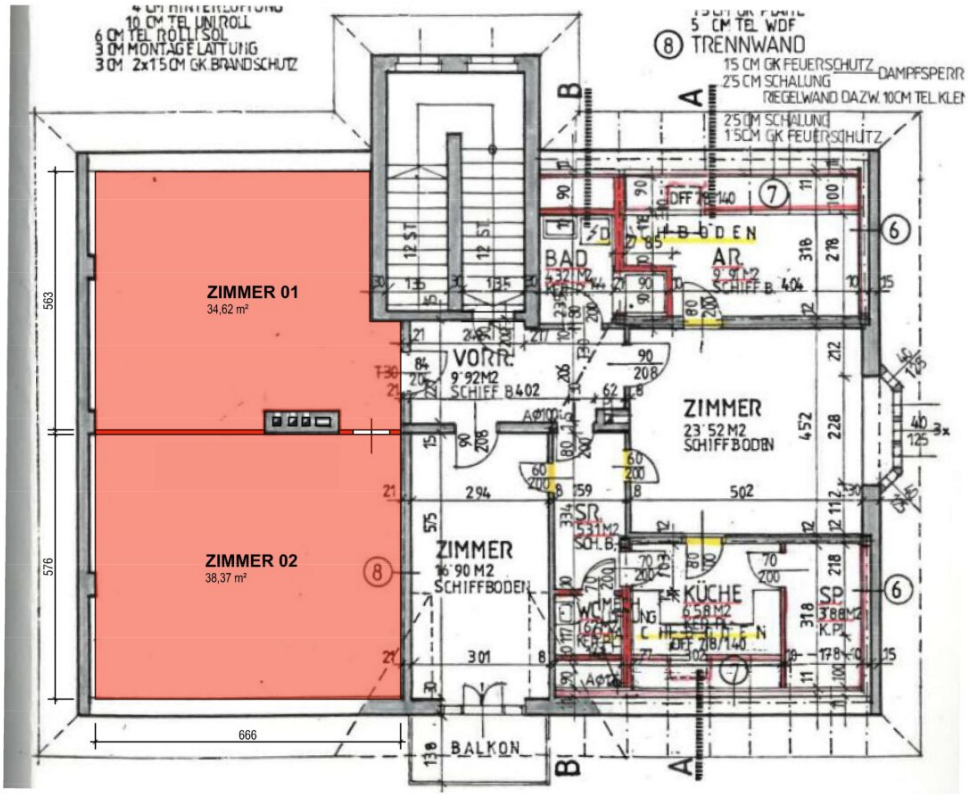
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KELLERGESCHOSS

Sobotagasse 12 , 1230 Wien	VORENTWURF	M 1:100


109/5885
2,45
12,13m²
Diele
3,45
17,08m²
Küche
3,10
Gang
6,20
2,85
14,25m²
Kammer
3,35
16,75m²
Zimmer
I
5,0
27,50m²
Zimmer
IV
33m²
Zimmer
III
5,0m²
27,50m²
Zimmer
II
4,35
Veranda
2x13,10
9,00
Bad
(5,30)
5,20
Gang = 6,20 m²
Kammer = 14,25
Zimmer = 16,75
" II = 27,50
" III = 33,00
" IV = 27,50
Küche = 17,08
Diele = 12,13
Bad ca. = 9,00
Veranda ca. = 11,00
WC ca. = 2,00
m² 176,4



ZIMMER 01+02
72,99 m²
SPITZBODEN
40,00 m²

Sobotagasse 12 , 1230 Wien	VORENTWURF	M 1:100

Objektbeschreibung

Großzügige Eigennutzung oder auch auf 2 Wohneinheiten trennbar!

Das zum Verkauf stehende **Haus** erstreckt sich über ein **Kellergeschoss, ein Hochparterre und ein ausgebautes Dachgeschoss** und liegt auf einem großzügigen **Grundstück von ca. 830 m²**. Die gesamte **Nutzfläche** beläuft sich auf beeindruckende **ca. 258,41 m²**. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde im Jahr 1993 durchgeführt und verleiht dem Gebäude zusätzlichen Wohnraum und Flexibilität.

Das Haus bietet eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sich optimal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eignet. Das Kellergeschoss umfasst mehrere großzügige Räume, die als Abstell- oder Lagerräume dienen können. Im Hochparterre befindet sich ein **zentraler Eingangsbereich**, von dem aus man in die geräumigen Wohn- und Schlafräume gelangt. Diese Wohnung verfügt zudem über eine **private Veranda**, die direkt von der Küche aus zugänglich ist und zusätzlichen Außenraum bietet, ideal für entspanntes Frühstücken im Freien oder gesellige Abende.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere Zimmer, die sich ebenfalls ideal als eigenständige Wohneinheit nutzen lassen. Durch die klare Trennung und die zentrale Erschließung der Ebenen ist **Privatsphäre gewährleistet**, was das Haus **besonders attraktiv für mehrere Mietparteien** macht.

Das Haus verfügt über eine **Vollwärmeschutzfassade**, die nicht nur energetisch vorteilhaft ist, sondern auch zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Die Innenräume sind **hochwertig ausgestattet** mit Fliesen, Parkett und Laminat, die den einzelnen Räumen eine einladende Atmosphäre verleihen. Zusätzlich stehen **mehrere Stellplätze** zur Verfügung, was den Komfort für die Bewohner weiter erhöht.

Zum Haus gehört ein **einladender Garten**, der den Bewohnern zusätzlichen Raum zur Entspannung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Er eignet sich hervorragend als ruhiger Rückzugsort oder als Spielfläche für Familien.

Die Liegenschaft ist als gemischtes Baugebiet mit Betriebsbaugebiet in Bauklasse I und geschlossener Bauweise gewidmet. Diese Widmung erlaubt eine flexible Nutzung des Grundstücks, die sowohl Wohn- als auch gewerbliche Zwecke einschließt. Dadurch eröffnet sich ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten, das von der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen bis hin zur gewerblichen Nutzung reicht.

Das Objekt zeichnet sich durch ein besonders **attraktives Entwicklungspotential** aus. Dank des zentralen Eingangs besteht die Möglichkeit, das Hochparterre und das Dachgeschoss als **getrennte Wohneinheiten** zu vermieten. Dies bietet ideale Bedingungen für junge Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten räumlich trennen möchten. Darüber hinaus besteht

die **Option, das Haus um ca. 170 m² aufzustocke**n, wodurch eine **dritte Wohneinheit** entstehen könnte. Diese Erweiterung würde das **Mietpotential des Hauses erheblich steigern** und **weiteres Wertsteigerungspotential** bieten.

Eine Aufstockung muss jedoch in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde erfolgen, um sicherzustellen, dass die neu errichteten Teile den geltenden Widmungsanforderungen entsprechen. Dies eröffnet die Möglichkeit, das volle Entwicklungspotential der Immobilie im Einklang mit den behördlichen Vorgaben auszuschöpfen.

Die Haus teilt sich wie folgt auf:

Kellergeschoss:

- Gang, ca. 9 m²
- Kellerraum 1, ca. 32 m²
- Kellerraum 2, ca. 38 m²
- Kellerraum 3, ca. 28 m²

Hochparterre:

- Vorraum, ca. 6 m²
- WC, ca. 2 m²
- Kanzlei, 14 m²
- Zimmer 1, ca. 17 m²
- Zimmer 2, ca. 28 m²

- Zimmer 3, ca. 33 m²
- Zimmer 4, ca. 28 m²
- Diener, ca. 12 m²
- Küche, ca. 17 m²
- Badezimmer, ca. 9 m²
- Veranda, ca. 11 m²

Dachgeschoss:

- Vorraum, ca. 10 m²
- Badezimmer, ca. 4 m²
- Abstellraum, ca. 10 m²
- Zimmer 1, ca. 24 m²
- Zimmer 2, ca. 17 m²
- Küche, ca. 7 m²
- Speise, ca. 4 m²

- WC, ca. 2 m²

- Schrankraum, ca. 5 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis: 1.598.000 -- €

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 9400 834 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap