

**Gesamtes Obergeschoss von 243m<sup>2</sup> + baubewilligtes Dachgeschoss ca. 500m<sup>2</sup> WNFL. gewichtet ; Nähe U-Bahn**



Symbolbild

**Objektnummer: 24176**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	243,28 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt das gesamte Obergeschoss (2.OG) eines um die Jahrhundertwende des vorigen Jahrhundert erbaute Mittelzinshauses mit einer Bestandsfläche von 243,28 m<sup>2</sup> bestehend aus 4 Wohnungen. Zusätzlich zu dem Obergeschoss wird in diesem Paket das Dachgeschoss mit veräußert. Die Pläne für den Ausbau des Dachbodens wurden bereits im Jahr 2022 eingereicht. Die Baubewilligung wird demnächst erteilt.

Alle Wohnflächen sind bestandsfrei bzw. befristet vermietet.

Laut Einreichplanung entstehen im Dachgeschoss nach dem Ausbau folgende Flächen:

<b>6 Wohnungen</b>	<b>411,50 m<sup>2</sup> WFL</b>
<b>Freiflächen (Balkon, Terrasse)</b>	<b>222,48 m<sup>2</sup></b>

---

**Gesamt:** **663,98 m<sup>2</sup>**

Die Lage der Liegenschaft kann als gut bezeichnet werden. Durch die Nähe zur U-Bahn Station Längenfeldgasse ist die Offi-Anbindung bestens gewährleistet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teils fußläufig oder leicht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen

**bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.**

**Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Kontaktaufnahme mit den Mietern, Hausverwalter oder Eigentümer der gegenständlichen Objekt ist nicht gestattet.**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

**Tel:0664/175 48 18**

**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://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap