

**ENTWICKLUNGSPROJEKT FÜR ANLEGER oder  
EIGENNUTZUNG - ROHDACHBODEN Top 5 - im Zentrum  
Aspang Markt**



Ansicht Rohdachboden - Pic 2

**Objektnummer: 7530/5098**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2870 Aspang Markt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	132,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	92.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	693,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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

FRÖSCHL  
real estate





FRÖSCHL  
real estate



**Podest**  
5.01 m<sup>2</sup>  
53.93 ft<sup>2</sup>

**Dachboden**  
137.68 m<sup>2</sup>  
1481.98 ft<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

142.69 m<sup>2</sup>  
1535.9 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

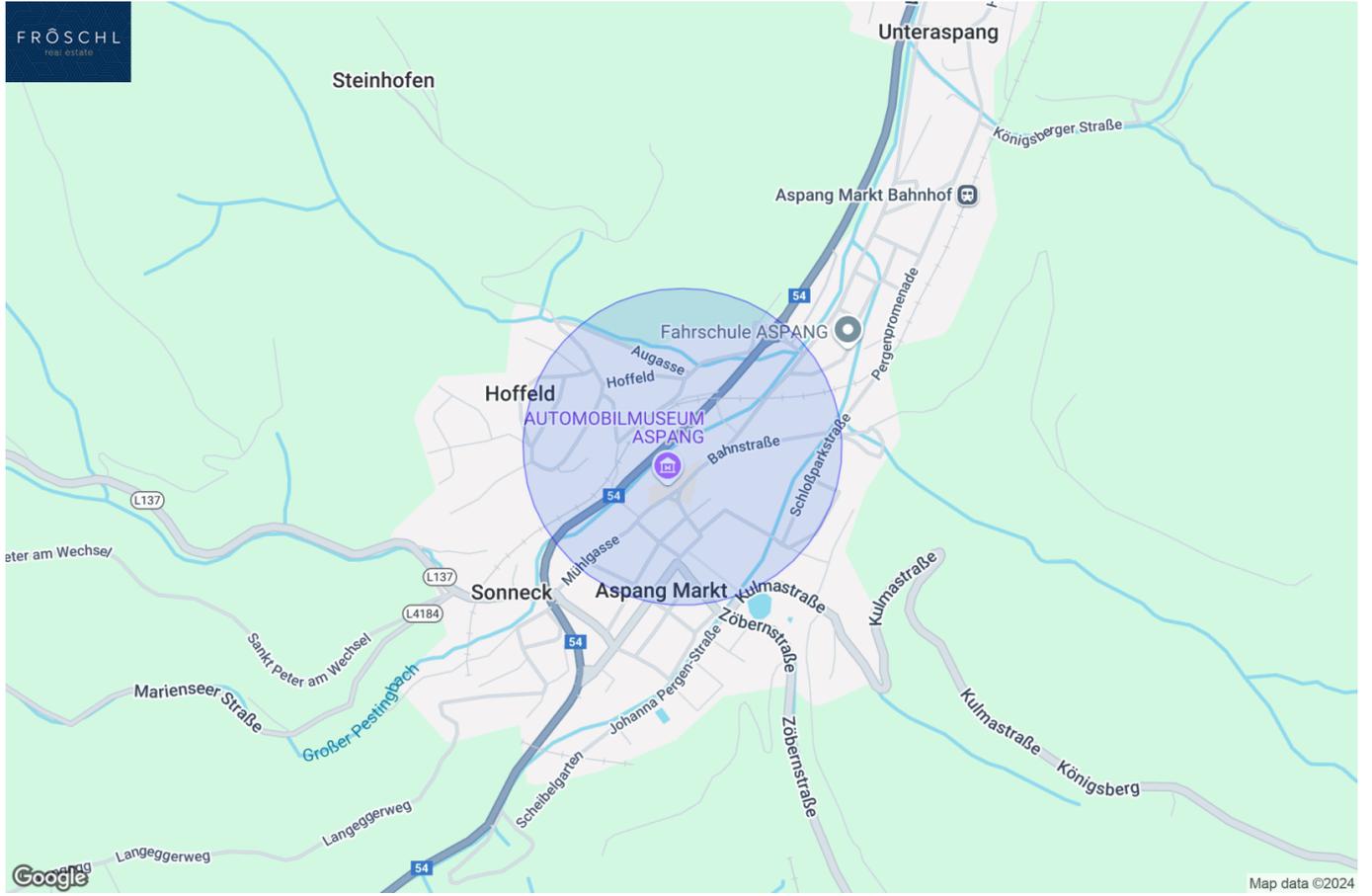
36.62 m<sup>2</sup>  
394.17 ft<sup>2</sup>

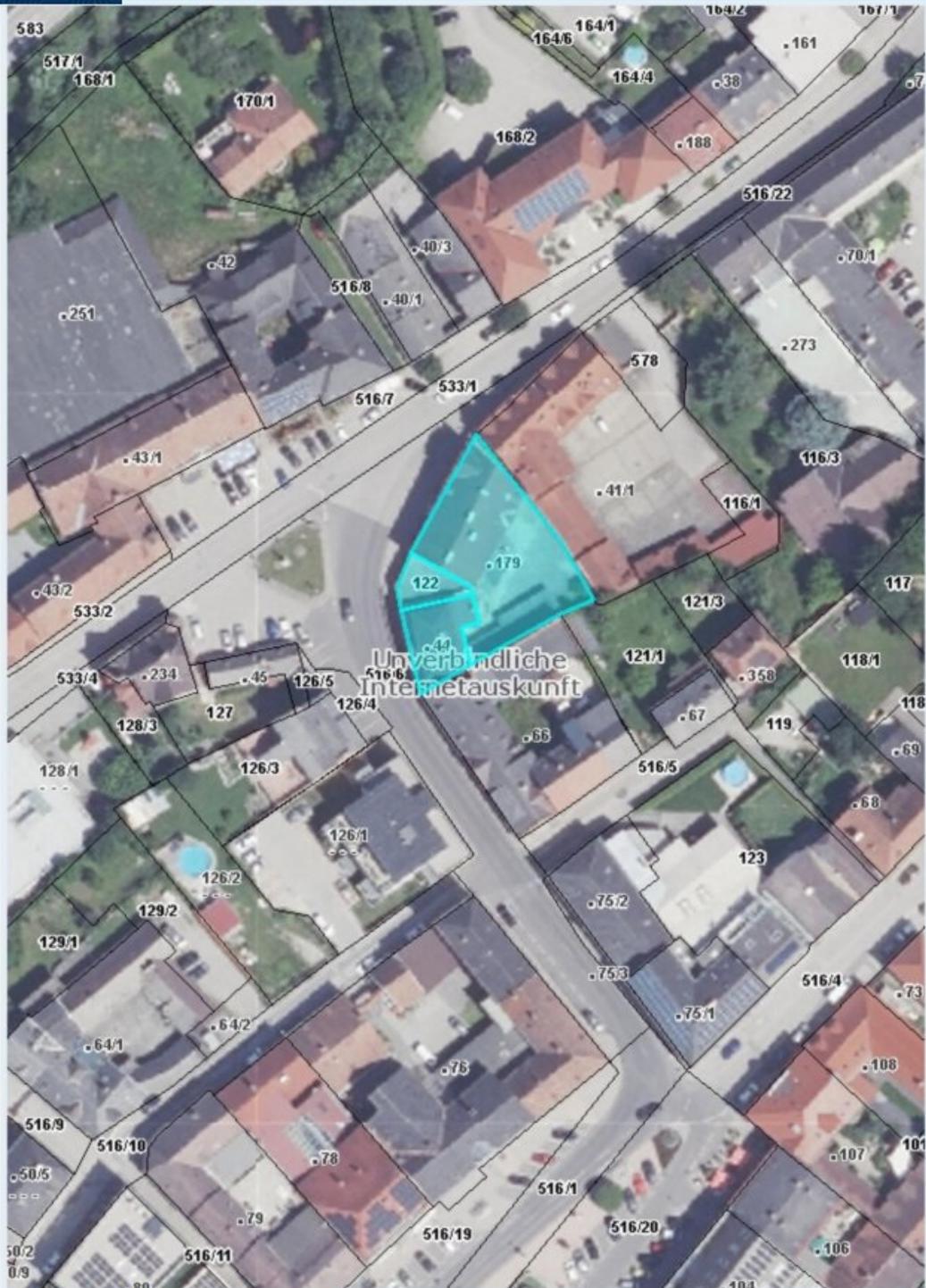
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.





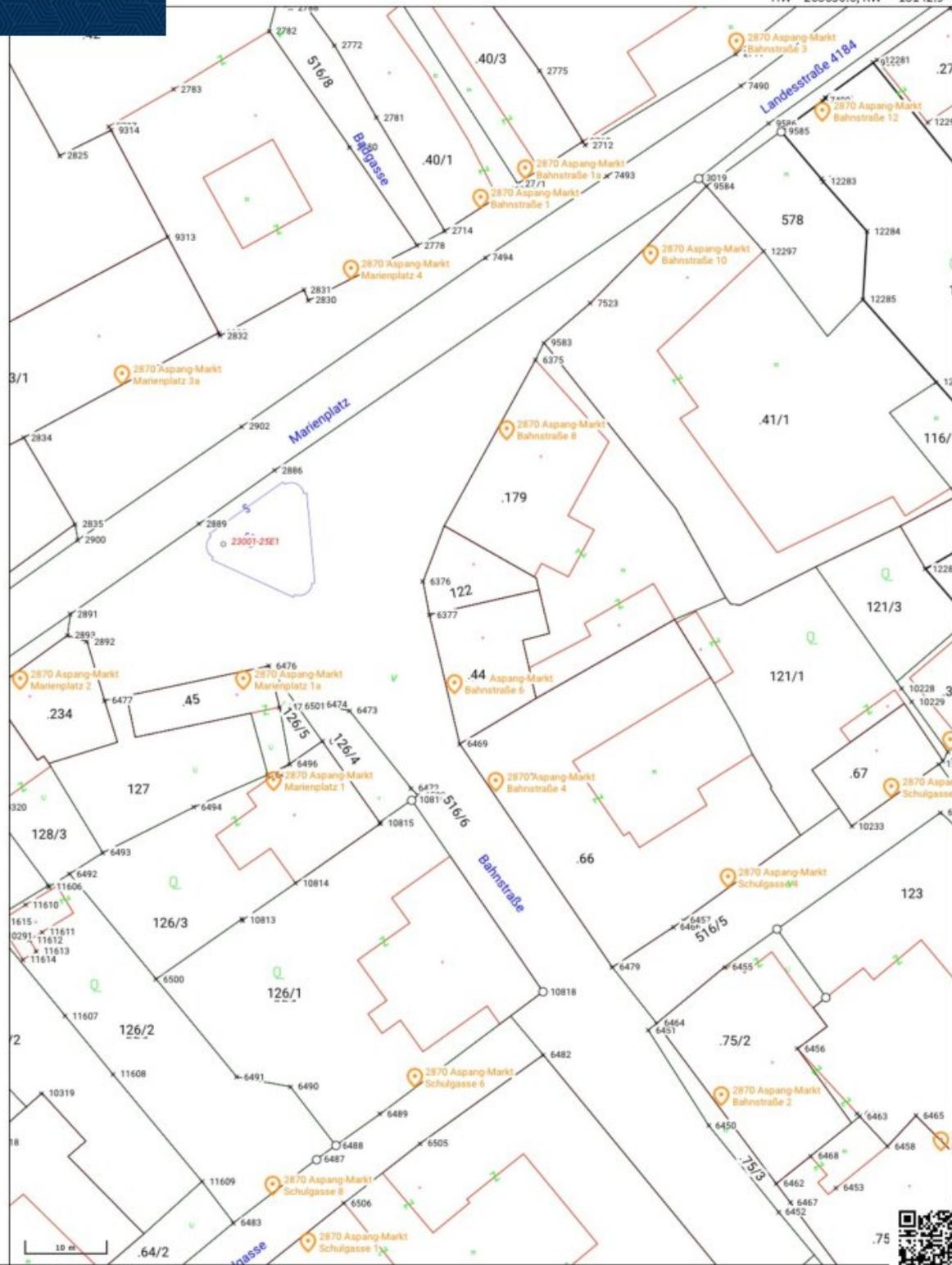
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

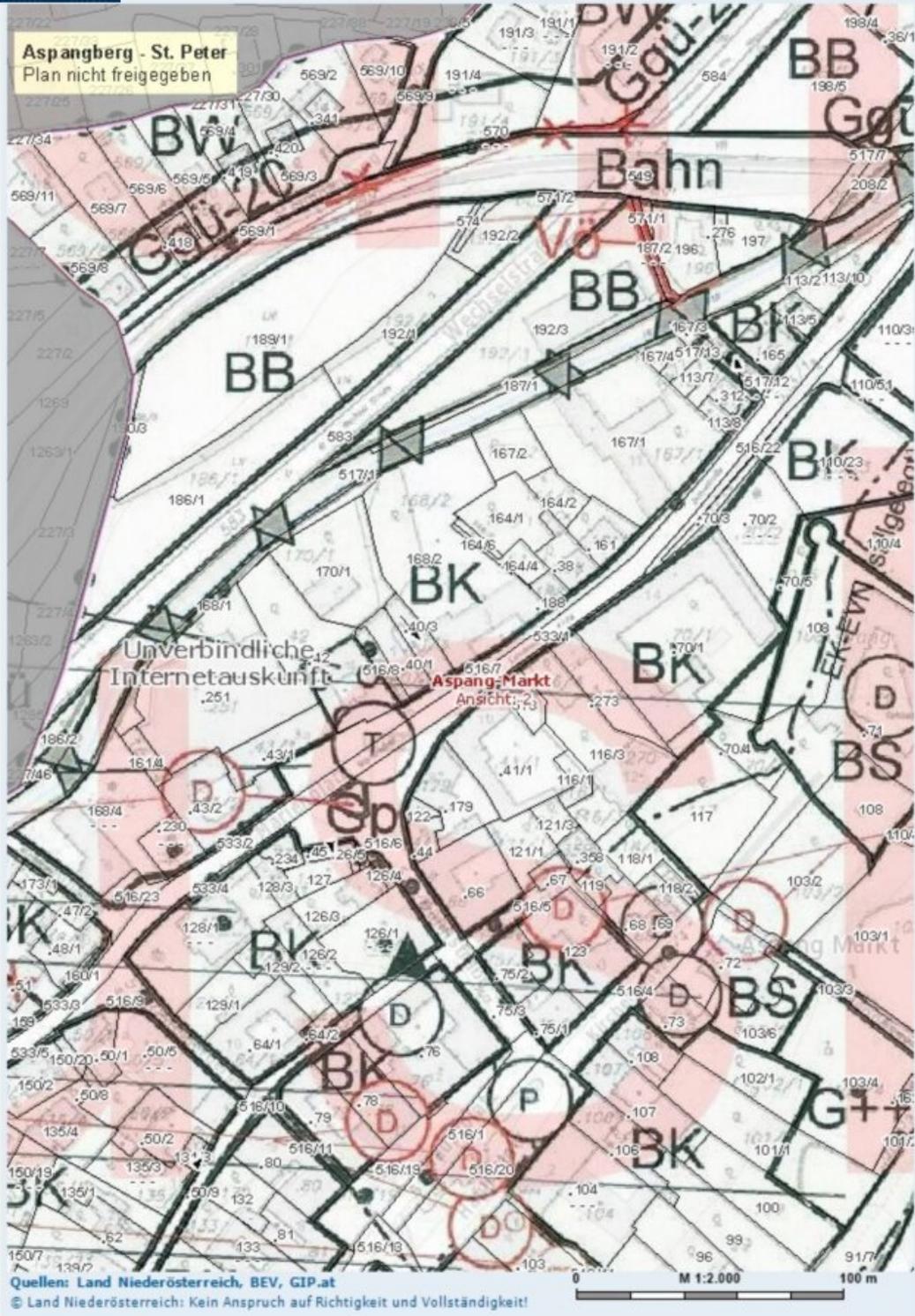
Druckdatum: 12.09.2024



HW = 268630.6, RW = -18142.9



HW = 268479.4, RW = -18256.6



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiger Rohdachboden mit einer potenziellen Ausbaufähigkeit von rund 132 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen zur Schaffung einer einzigartigen, durchgesteckten Wohnung, die durch ihre offene Bauweise und die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten besonders viel Licht und Luft erhalten kann. Mit ihrer Ausrichtung eignet sich die Fläche perfekt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Dachgeschossfläche befindet sich in einer kleinen und gepflegten Anlage, die aus insgesamt fünf Eigentumswohnungen besteht. Diese überschaubare Größe schafft ein harmonisches und ruhiges Wohnumfeld. Für ein modernes und umweltbewusstes Wohnen ist die gesamte Anlage mit einer nachhaltigen Fernwärme-Zentralheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und einen effizienten Energieverbrauch ermöglicht.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen und genießen Sie die interessante Lage und das angenehme Wohnklima in dieser herrlichen Immobilie.

### Technische Merkmale und Hinweise

- Fernwärme-Zentralheizung
- Strom: Anbieter ist die EVN (Anbieterwechsel möglich)
- Wasser und Abwasser: sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen
- Kabel- und Satelliten-TV: durch verschiedene Anbieter verfügbar

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Anlageobjekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses schönen Geschäftslokales im Zentrum von Aspang Markt.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <6.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap