

## Ausbaufähiger Rohdachboden, Nähe Margarethengürtel



**Objektnummer: 3359**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	496,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	810.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

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

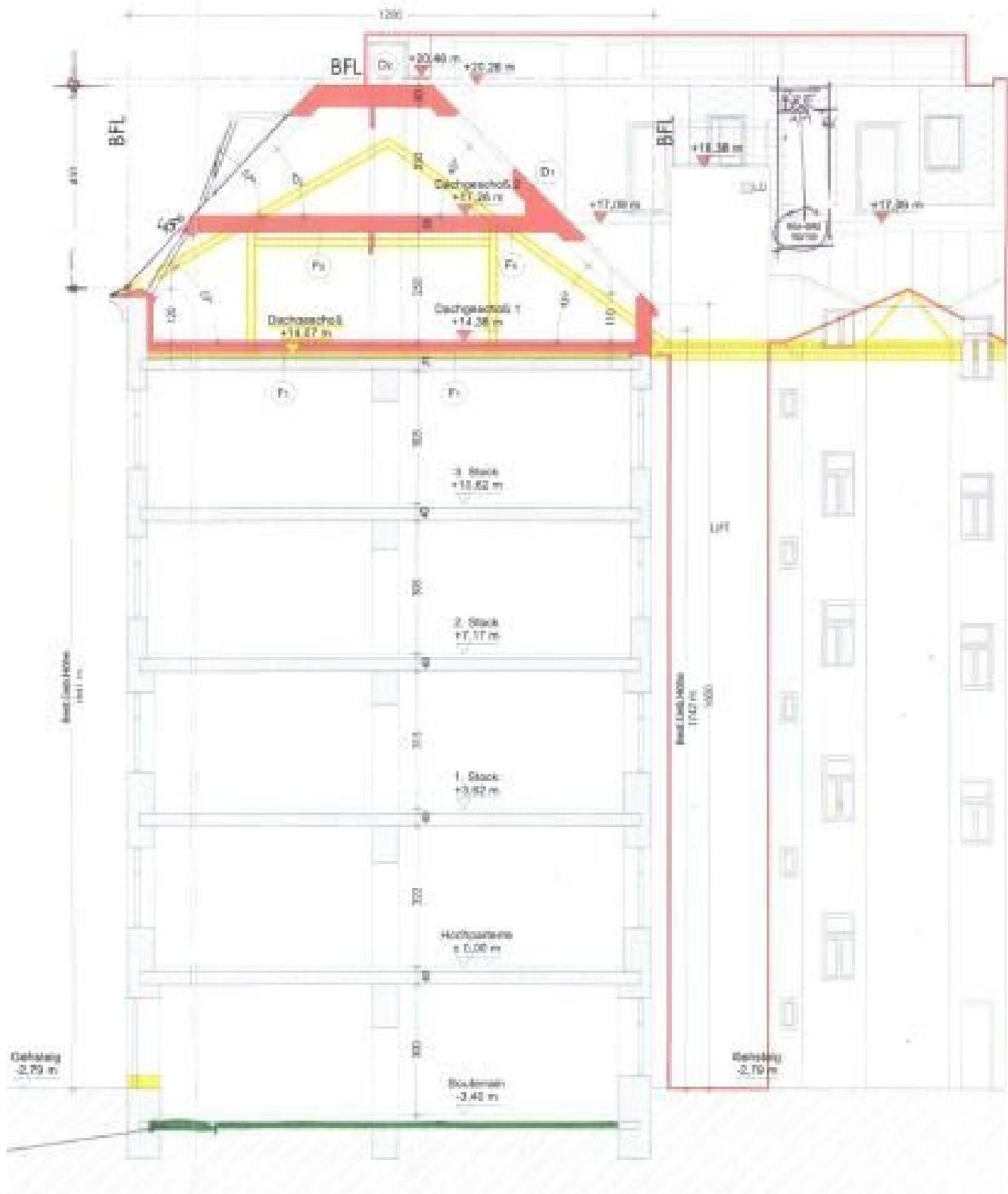


# Schnitt A-A (1:100)





# Schnitt C-C (1:100)



# Schnitt D-D (1:100)







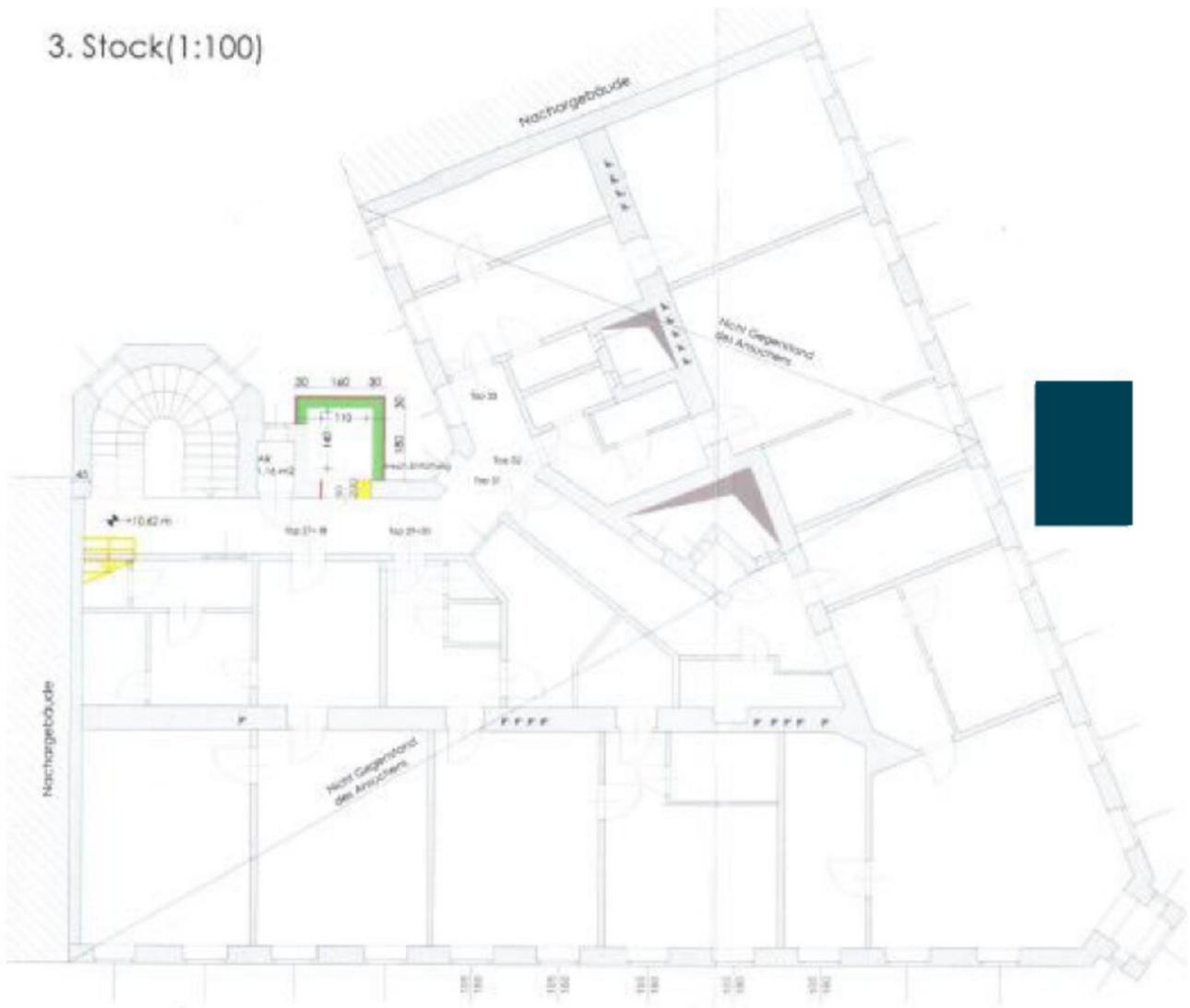
Dachgeschoß  
Ebene 2 (1:100)







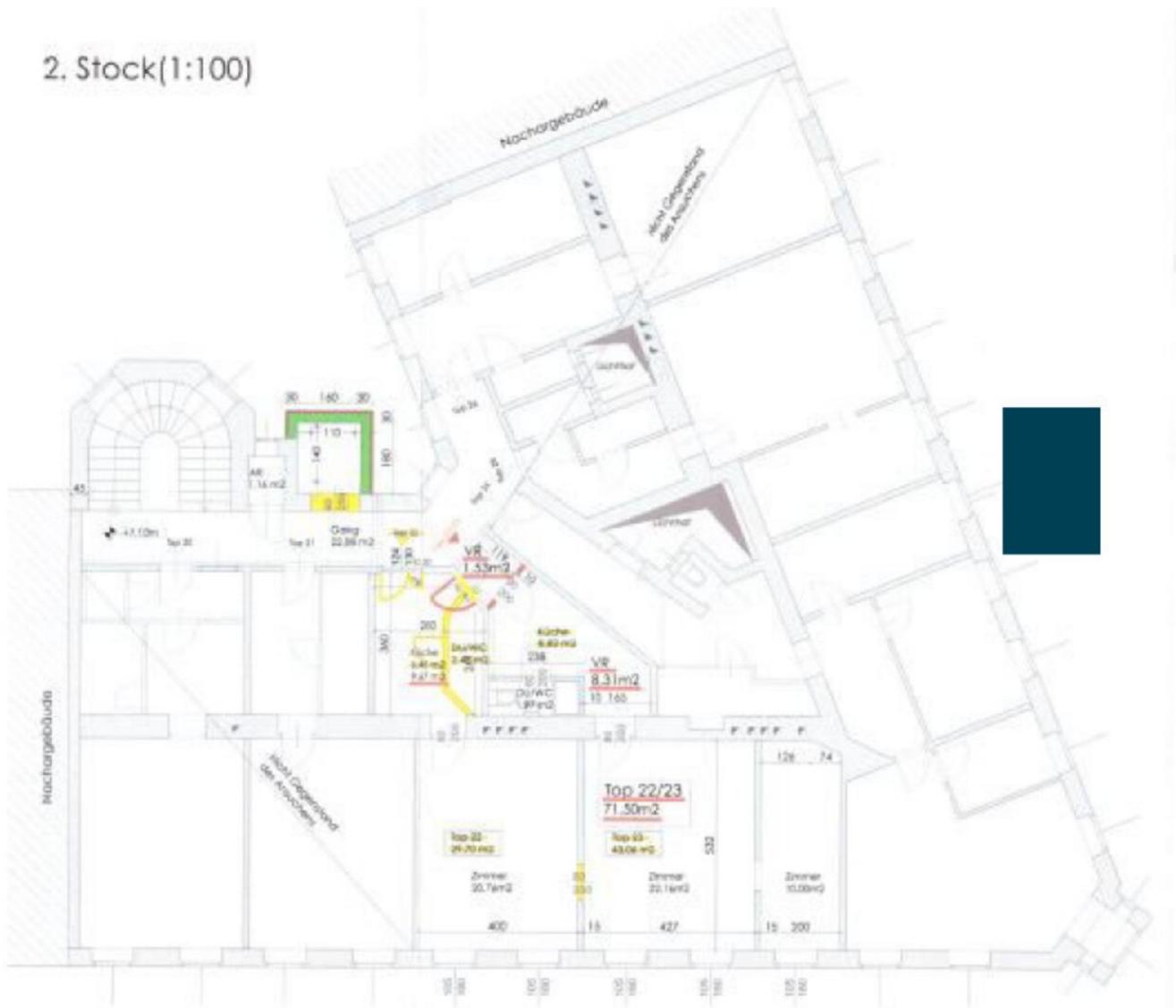
### 3. Stock(1:100)







## 2. Stock(1:100)



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein ausbaufähiger Rohdachboden im 12. Wiener Bezirk, Nähe Magarethengürtel

Die Fläche des Dachboden beläuft sich auf insgesamt ca. 495 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Geschosse. Der Dachbodenausbau ist bereits baupolizeilich bewilligt für zwei Dachgeschossetagen und den Einbau eines Liftschachtes. Der bewilligte Plan sieht vor sechs Tops mit Größen zwischen ca. 66m<sup>2</sup> und ca. 105 m<sup>2</sup> einzubauen.

Das Top 34 umfasst eine Fläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf ein Zimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer, ein WC, ein Arbeitsraum und zwei Vorzimmer. Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen auf und bietet im Obergeschoss eine Terrasse mit ca. 8 m<sup>2</sup>.

Das Top 35 umfasst eine Fläche von ca. 66 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf ein Zimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer, ein WC und zwei Vorräume. Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen auf und bietet im Obergeschoss eine Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup>.

Das Top 36 umfasst eine Fläche von ca. 87 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf eine Wohnküche, zwei Zimmer, ein Badezimmer, ein WC und zwei Vorzimmer. Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen auf und bietet im Obergeschoss eine Terrasse mit ca. 5 m<sup>2</sup>.

Das Top 37 umfasst eine Fläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und teilt sich auf ein Zimmer, eine Galerie, eine Wohnküche, zwei Badezimmer, zwei Toiletten und eine Terrasse von der Wohnküche aus zugänglich mit ca. 4 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen auf.

Das Top 38 umfasst eine Fläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und teilt sich auf ein Zimmer, eine Wohnküche, eine Toilette, ein Badezimmer und zwei Vorzimmer. Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen und bietet im Obergeschoss eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Das Top 39 umfasst eine Fläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in drei Zimmer, eine Wohnküche, zwei Toiletten, zwei Badezimmer, davon eines mit Toilette, ein Vorraum und Flur.

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage, die U- Bahn Linie U4 und U6 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahnlinie 62 und 1 bringen eine schnell ins Zentrum. Die Infrastruktur kann mit Supermärkten und Lokalen in nächster Nähe punkten.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Möglichkeit!

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap