

**Attraktiver Preis / Perfekte Lage! Baubewilligter Neubauteil  
bzw. Rohdachboden mit ca. 626m<sup>2</sup> Potential! Schmankerl  
in 1030 Wien! Ruhelage + Ideale Infrastruktur!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



**Objektnummer: 277170**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klimschgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	510,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	627,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	4
Terrassen:	7
Kaufpreis:	1.549.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.470,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

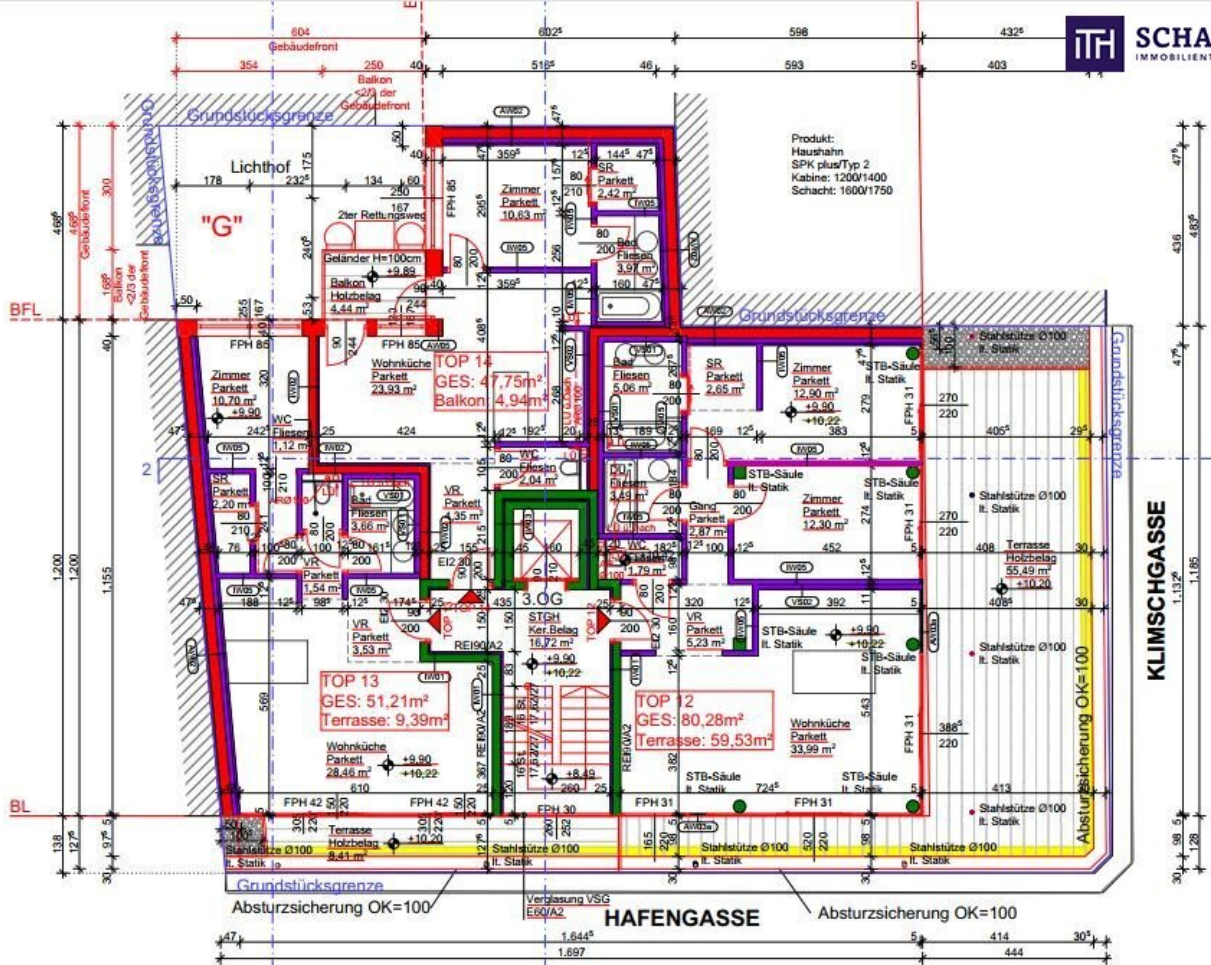


### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

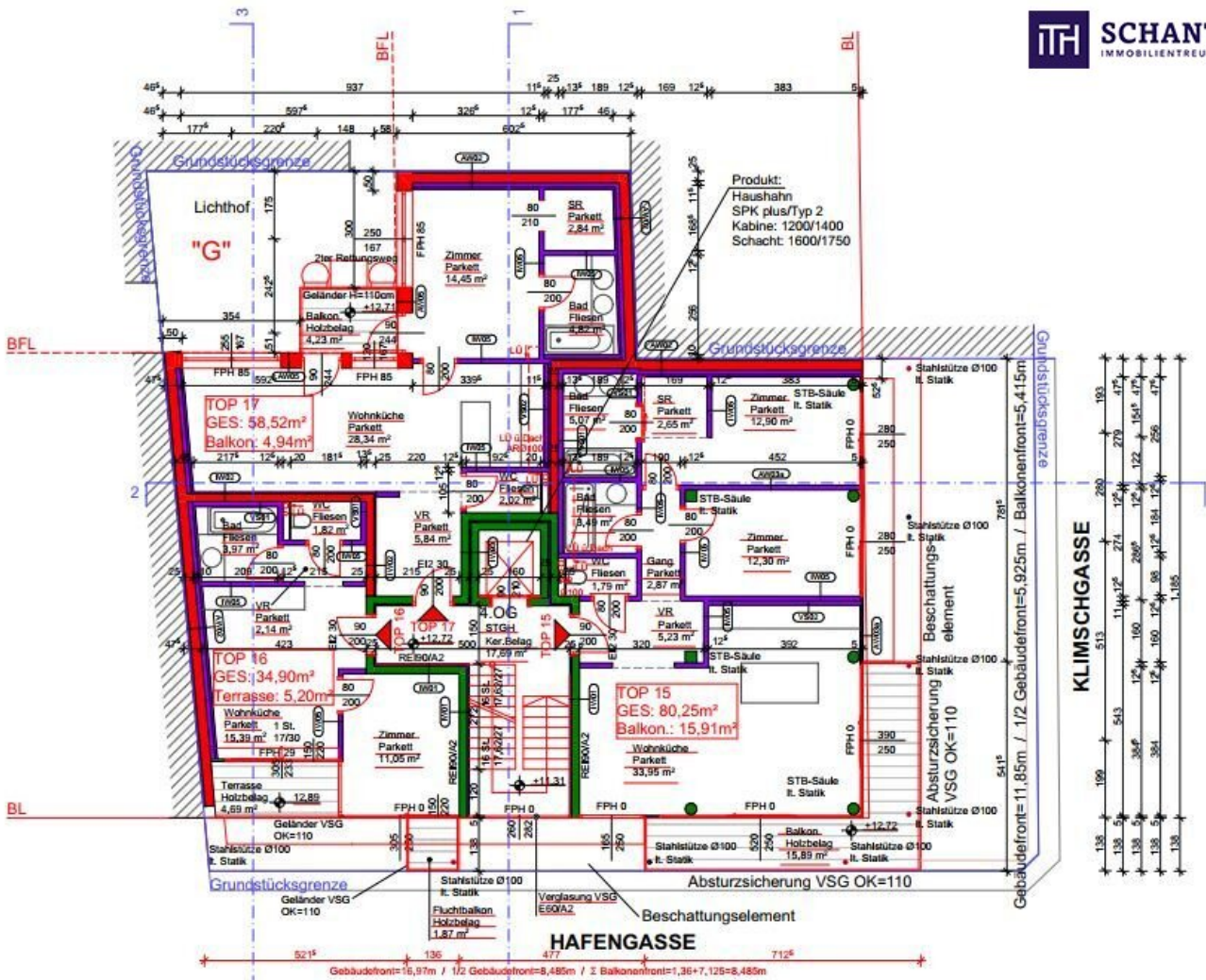
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793





3.OBERGESCHOSS





4. OBERGESCHOSS







## Objektbeschreibung

**Attraktiver Preis / Perfekte Lage! Baubewilligter Neubauteil bzw. Rohdachboden mit ca. 626m<sup>2</sup> Potential! Schmankerl in 1030 Wien! Ruhelage + Ideale Infrastruktur!**

Zum Verkauf gelangt ein baubewilligter Rohdachboden mit dem Potential noch 3 Stockwerke aufzubauen und ca. 626m<sup>2</sup> gewichtete Nutzfläche zu erzielen.

Das geplante Bauvorhaben umfasst die Aufstockung des Bestandsgebäudes aus der Gründerzeit. Aktuell besteht das Gebäude aus einem Erdgeschoss, 1.Stock, 2.Stock und einem unausgebauten Dachgeschoss. Geplant ist die Aufstockung von 2 Neubaustockwerken und eines Dachgeschosses.

Fernwärme direkt vor der Liegenschaft!

Erzielbare Wohnfläche: ca. 510m<sup>2</sup>

Balkone: ca. 41,65m<sup>2</sup>

Terrassen/Dachterrassen: ca. 192,64m<sup>2</sup>

Gewichtete erzielbare Nutzfläche: ca. 626m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.549.000.-

Die Liegenschaft besticht besonders durch die ruhige Lage in einer Seitengasse als auch das enorme Potenzial im Dachgeschoss.

**Bei Interesse stellen wir Ihnen sehr gerne sämtliche weiterführenden Unterlagen zur Verfügung!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**



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.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap