

**\*\*\*Neu\*\*\* Bewilligter Rohdachboden mit  
Entwicklungspotenzial! 8 tolle Einheiten mit Freiflächen!**



**Objektnummer: 60219**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	588,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,60
<b>Kaufpreis:</b>	498.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

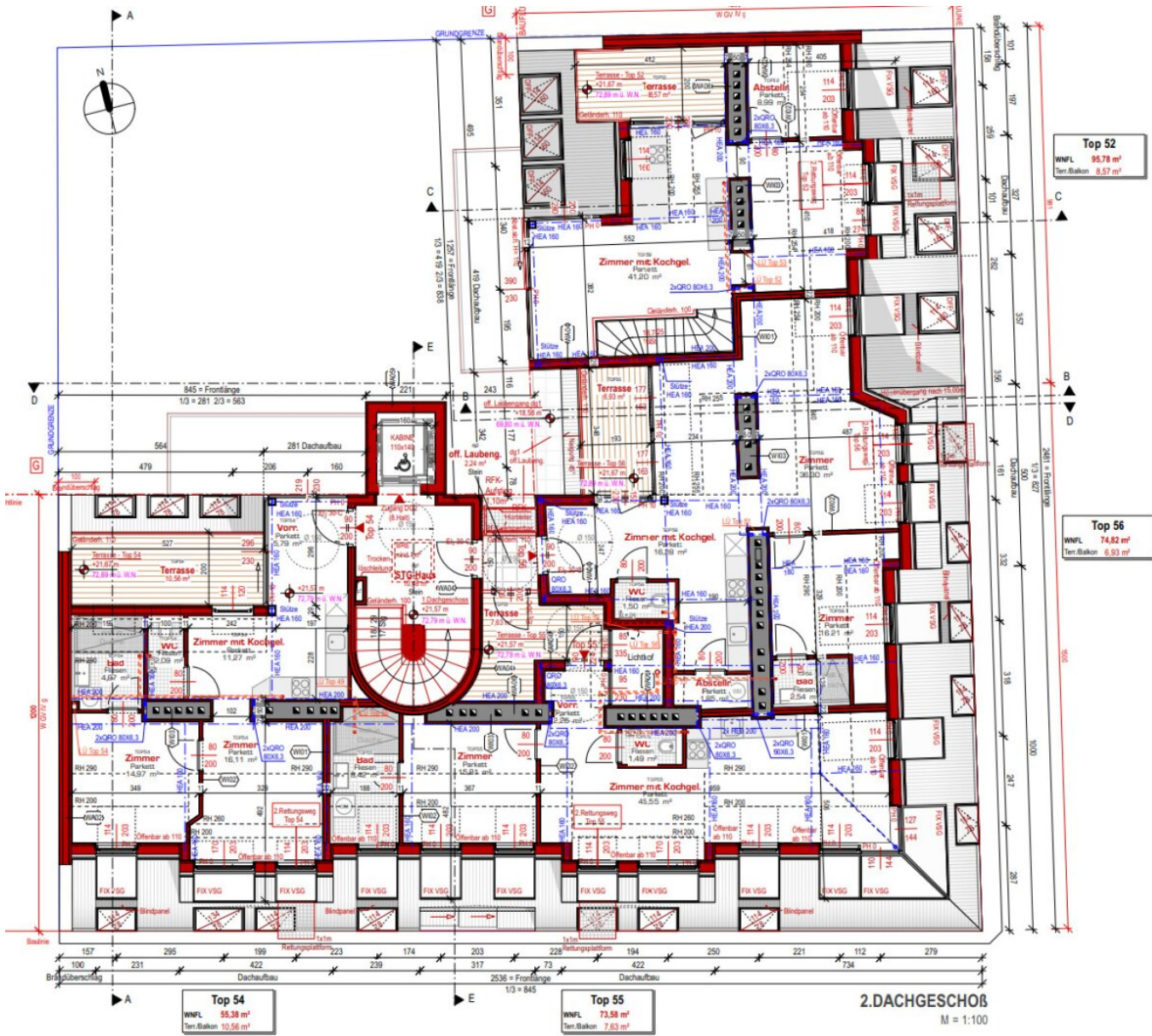
  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

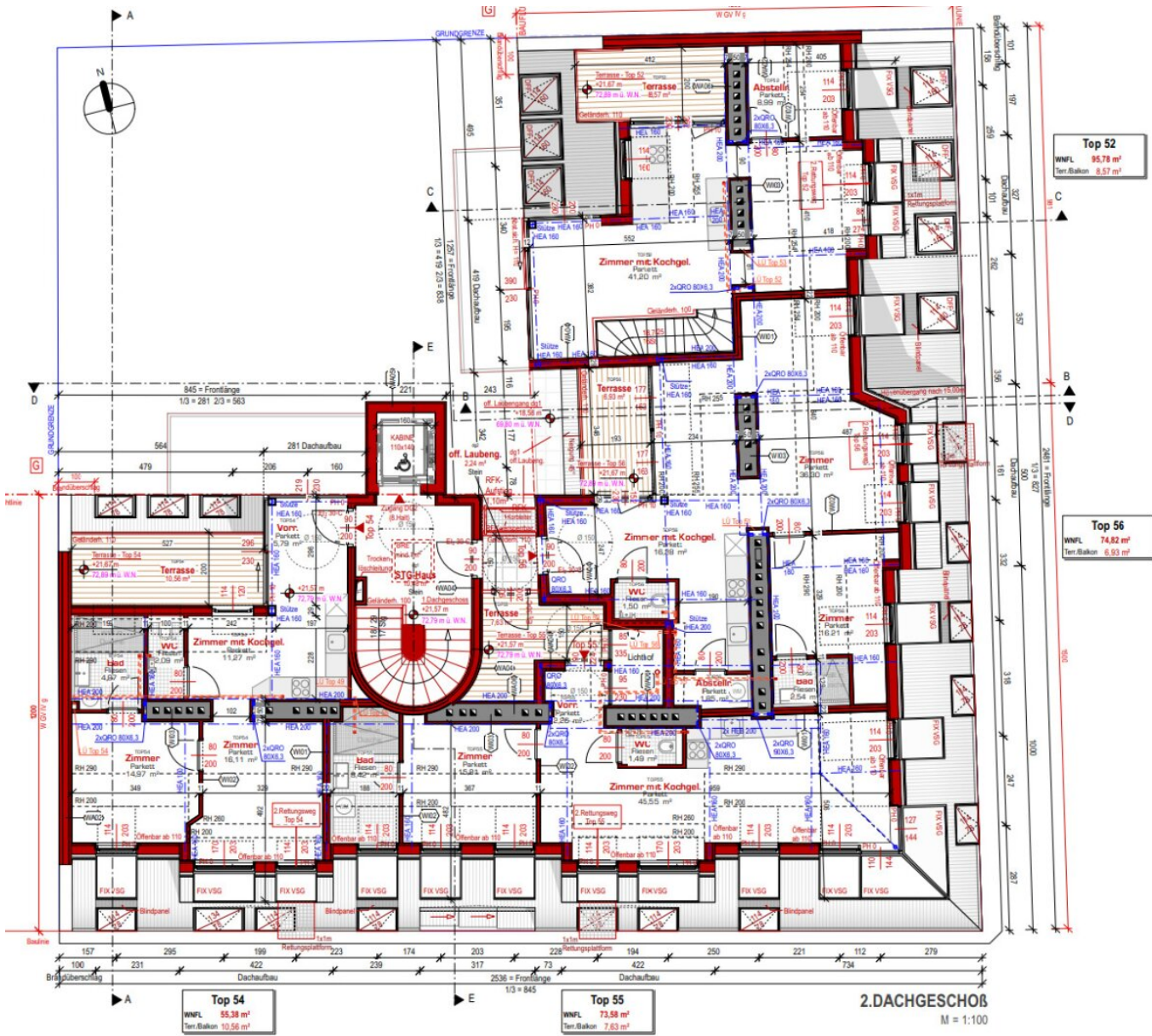
*Immobilien*







**DACHDRAUFSICHT**  
M = 1:100





# Objektbeschreibung

## ++ ENTWICKLUNGSPOTENZIAL ++

Zum Verkauf gelangt ein bewilligter Rohdachboden in einer gefragten Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Dieses Objekt bietet eine hervorragende Möglichkeit, ein exklusives Wohnprojekt zu realisieren.

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die geplante Entwicklung umfasst **8 gut geschnittene Wohnungen** mit einer **Gesamtwohnnutzfläche von ca. 588 m<sup>2</sup>** sowie **Freiflächen von insgesamt ca. 62 m<sup>2</sup>**. Die geplanten Einheiten im Detail:

- **Top 49:** ca. 72 m<sup>2</sup> WNF + ca. 11 m<sup>2</sup> Balkon (3 Zimmer, 1. DG)
- **Top 50:** ca. 66 m<sup>2</sup> WNF + ca. 4 m<sup>2</sup> Balkon (2 Zimmer, 1. DG)
- **Top 51:** ca. 77 m<sup>2</sup> WNF + ca. 3 m<sup>2</sup> Balkon (3 Zimmer, 1. DG)
- **Top 52:** ca. 96 m<sup>2</sup> WNF + ca. 9 m<sup>2</sup> Terrasse (3 Zimmer Maisonette, 1. + 2. DG)
- **Top 53:** ca. 73 m<sup>2</sup> WNF + ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon (3 Zimmer, 1. DG)
- **Top 54:** ca. 55 m<sup>2</sup> WNF + ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse (2 Zimmer, 2. DG)
- **Top 55:** ca. 73 m<sup>2</sup> WNF + ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse (2 Zimmer, 2. DG)
- **Top 56:** ca. 75 m<sup>2</sup> WNF + ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse (2 Zimmer, 2. DG)

## LAGE

Die Immobilie befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, einer aufstrebenden Gegend, die

eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhigen Wohnmöglichkeiten bietet. Diese Lage punktet durch ihre **hervorragende Infrastruktur** und eine **hohe Lebensqualität**.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Direkt in der Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Für ausgedehnte Shoppingtouren bieten sich nahegelegene Einkaufszentren und Einkaufsstraßen an.

- **Kulinarische Vielfalt:**

Die Nachbarschaft besticht durch ein breites Angebot an Gastronomie – von traditionellen Wiener Gasthäusern über gemütliche Cafés bis hin zu internationalen Restaurants. Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

- **Gesundheit und Versorgung:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Apotheken, Arztpraxen und weitere medizinische Versorgungseinrichtungen, die eine Rundum-Betreuung gewährleisten.

- **Bildung und Freizeit:**

Der Bezirk bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Schulen bis hin zu Hochschulen. Für Freizeitaktivitäten stehen Parks, Fitnessstudios und kulturelle Angebote zur Verfügung, die sowohl Familien als auch Singles ansprechen.

- **Erholungsgebiete:**

Grünflächen und Parks, wie etwa der nahegelegene Kurpark Oberlaa oder kleinere Stadtparks, laden zum Entspannen und Verweilen ein. Diese Oasen sind ideal für Spaziergänge, Sport oder einfach eine Auszeit vom städtischen Trubel.

## **VERKEHRSANBINDUNG**

Das Objekt ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen:

- **Buslinien:** 48A, N46
- **Straßenbahnen:** 9, 44, 46

Mit diesen Verbindungen erreichen Sie die Wiener Innenstadt in **nur 15 Minuten**. Darüber hinaus gewährleisten die öffentlichen Verkehrsmittel eine ideale Anbindung an andere Teile der Stadt, einschließlich Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.

## **KAUFPREIS**

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **€ 499.000,-**.

Der Käufer des Rohdachbodens ist verpflichtet auf eigene Kosten eine Aufzugsanlage zu errichten und allen Miteigentümern unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. (Die Lift-Betriebskosten und Lift-Reperaturrücklage sind von jeder Einheit zu leisten)

### **Hinweis:**

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der

Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap