"Ungeschliffener Diamant steht zu Verkauf"

RDB 1030 Wien

Objektnummer: 1626_26817

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	487,00 m²
Kaufpreis:	389.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Samet Erdinc

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

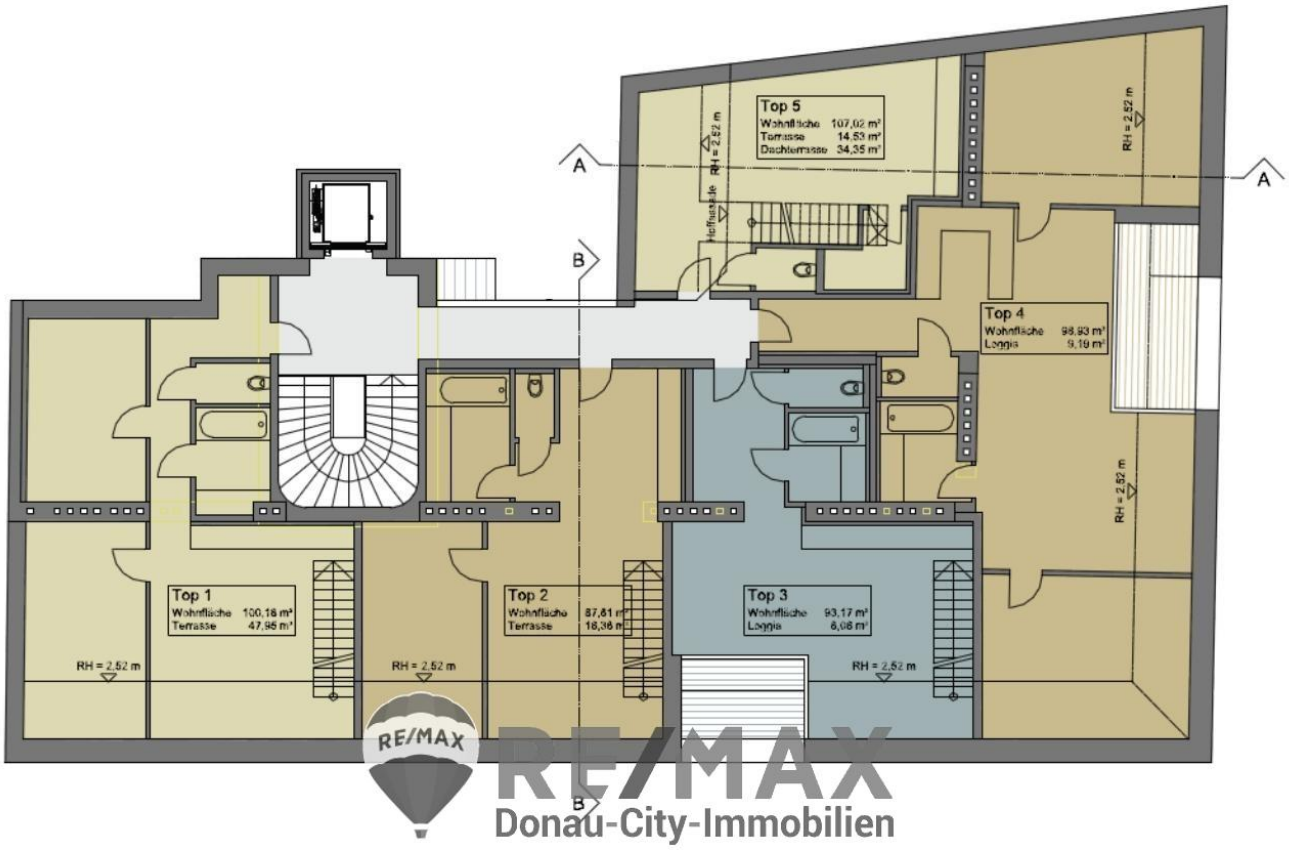
H +43 660 608 0 608

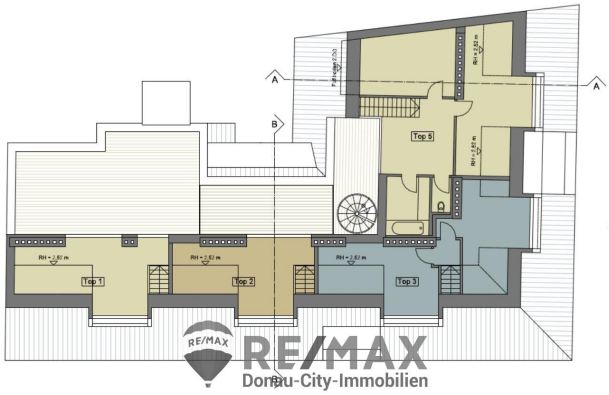
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

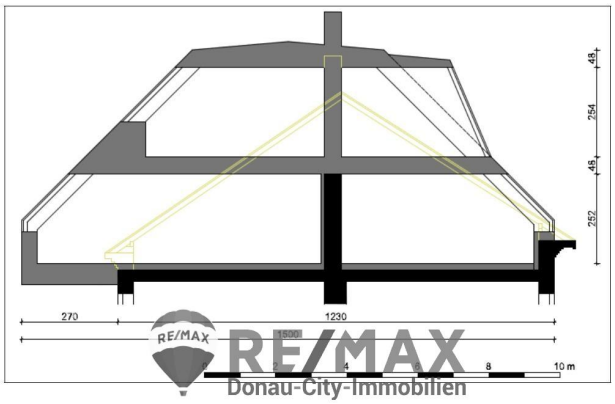
RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

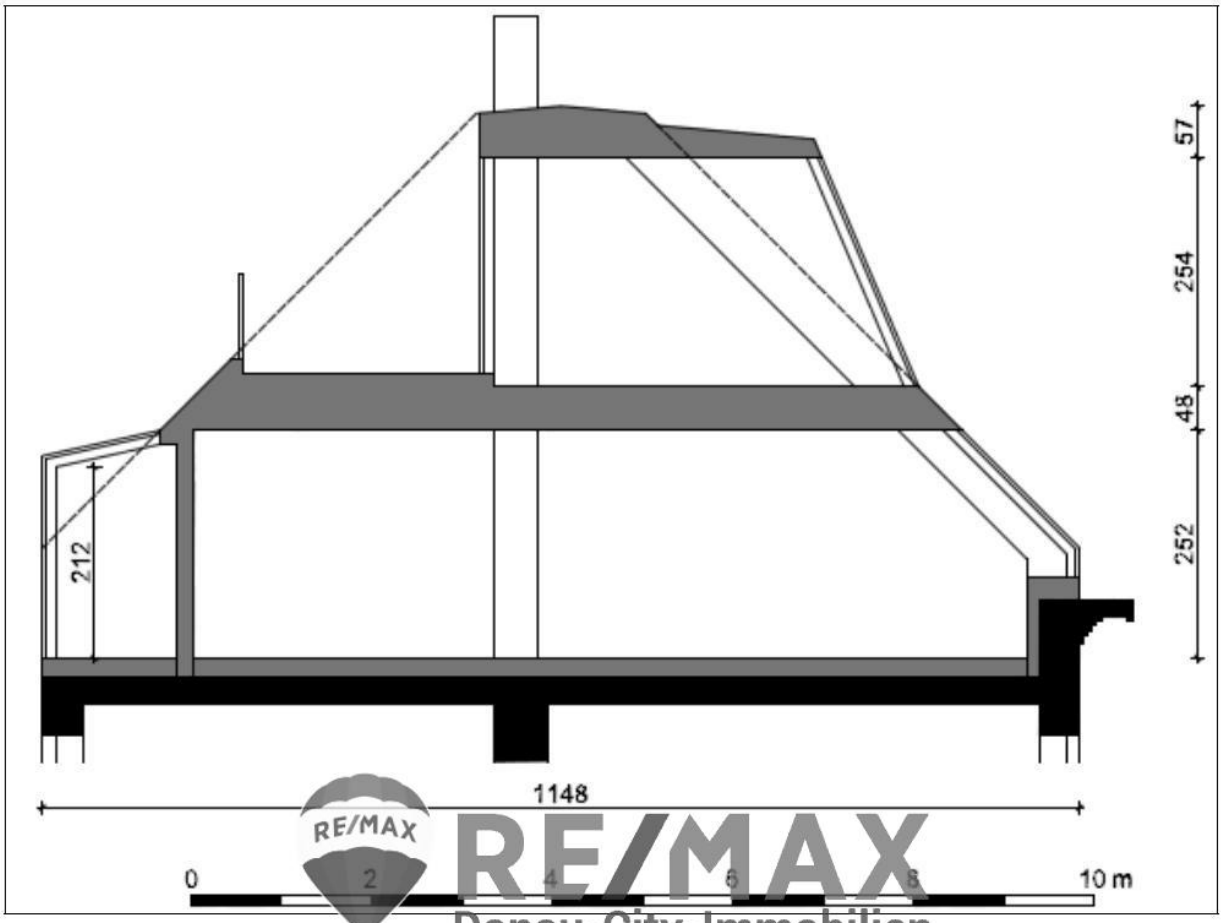

Top 5
Wohnfläche 107,02 m²
Terrasse 14,53 m²
Dachterrasse 34,35 m²
Top 4
Wohnfläche 98,93 m²
Loggia 9,19 m²
Top 1
Wohnfläche 100,18 m²
Terrasse 47,95 m²
Top 2
Wohnfläche 87,61 m²
Terrasse 16,36 m²
Top 3
Wohnfläche 93,17 m²
Loggia 6,06 m²
RH = 2,52 m
A
B


Top 1
Top 2
Top 3
Top 5
A
B

Schnitt A-A


48
254
48
252
270
1230
1500
4
8
10 m

Schnitt B-B



RE/MAX Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

“Exklusiver Rohdachboden mit Entwicklungspotenzial im 3. Bezirk, Wien“

Zum Verkauf steht ein großzügiger Rohdachboden mit einer Fläche von ca. 355m² in erstklassiger Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Ergänzend dazu gehört ein Kellerabteil mit ca. 12,22m², die Teil des Kaufgegenstandes ist.

Eine Studie aus dem Jahr 2018 zeigt die Möglichkeit eines zweigeschoßigen Dachausbaus mit insgesamt fünf hochwertigen Wohneinheiten. Laut Flächenwidmung besteht zudem die Option, den Trakt an der Schlachthausgasse hofseitig um ca. 2,7m zu erweitern, womit die zulässige Trakttiefe von ca. 15m optimal ausgenutzt wird.

Mögliche Flächenaufteilung gemäß Studie:
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 487m²
- Terrassenfläche gesamt: ca. 115m²
- Loggienfläche gesamt: ca. 15m²

Beispielhafte Wohnungsaufteilung:
- Top 1: Maisonette mit ca. 100m² WNFL & 48m² Terrasse
- Top 2: Maisonette mit ca. 88m² WNFL & 18m² Terrasse
- Top 3: Maisonette mit ca. 93m² WNFL & 6m² Loggia
- Top 4: Wohnung auf einer Ebene mit ca. 99m² WNFL & 9m² Loggia
- Top 5: Maisonette mit ca. 107m² WNFL & 59m² Terrassenfläche (inkl. Dachterrasse)

Lage:
Der Rohdachboden befindet sich in einem begehrten Teil des 3. Bezirks, Landstraße, nahe der Schlachthausgasse. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U3, Straßenbahn, Bus) sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Grünflächen.

Besonderheiten & Potenzial:
- Genehmigungsfähiges zweigeschoßiges Ausbaupotenzial
- Attraktive Wohnungsgrößen mit modernen Grundrissen
- Hofseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Maximierung der Wohnfläche
- Beliebte Lage mit hoher Nachfrage nach Dachgeschoßwohnungen
- Gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Hinweis:
Die dargestellte Planung basiert auf einer Studie aus dem Jahr 2018, Änderungen sind daher vorbehalten. Eine konkrete baurechtliche Prüfung durch die zuständigen Behörden ist erforderlich.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Preis: € 389.500,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!