

## **Baubewilligter Rohdachboden nahe Klinik Favoriten und Matzleinsdorfer Platz**



**Objektnummer: 20953**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse 170
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	429,71 m²
Nutzfläche:	618,87 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Highlights

- baubewilligter Rohdachboden für einen DG- Ausbau mit knapp 430m<sup>2</sup> NFL zzgl. Freiflächen
- Sehr gute Infrastruktur und schnelle Anbindung an den Individualverkehr
- Sehr gute öffentliche Anbindung durch Busse, Schnellbahn und zukünftige U2 Station

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus mit charmanten Charakter und Potential
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 705 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 4 Dachgeschoßwohnungen 429,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 189 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 23 - 80,36m<sup>2</sup> WFL
  - Top 24 - 41,35m<sup>2</sup> WFL
  - Top 25 - 44,92m<sup>2</sup> WFL
  - Top 26 - 59,64m<sup>2</sup> WFL
  - Top 27 - 115,56m<sup>2</sup> WFL
  - Top 28 - 87,88m<sup>2</sup> WFL
- Kaufpreis: EUR 299.000,--

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Buslinie 7A und 14A, Straßenbahnlinien 6,1,18,62 sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U1 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke. Der Matzleinsdorfer Platz bietet auch eine Anbindung ans Schnellbahn Netz.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl.

20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <100m

Apotheke <225m

Klinik <425m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <75m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <450m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap