# 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:
 329.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**

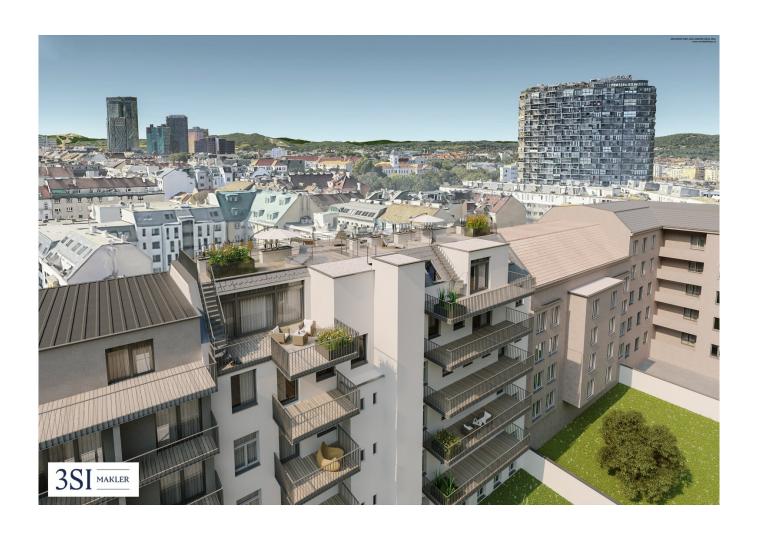


Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52 H +43 660 29 36 662 F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## **Objektbeschreibung**

## **Highlights**

- baubewilligter Rohdachboden für einen DG- Ausbau mit knapp 430m² 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 It. Grundbuch 705 m²

## Kennzahlen

- 4 Dachgeschoßwohnungen 429,71 m² Wohnfläche zzgl. 189 m² Freiflächen
  - o Top 23 80,36m2 WFL
  - Top 24 41,35m<sup>2</sup> WFL
  - ∘ Top 25 44,92m² WFL
  - Top 26 59,64m² WFL
  - o Top 27 115,56m2 WFL
  - Top 28 87,88m² WFL
- Kaufpreis: EUR 329.000,--

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 BGBI. 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 BGBI. 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