

**Rohdachboden mit Ausbaustudie in gepflegter  
Jahrhundertwendeliegenschaft nahe Radetzkyplatz**



**Objektnummer: 20958**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Untere Viaduktgasse 15
<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	404,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	626,02 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

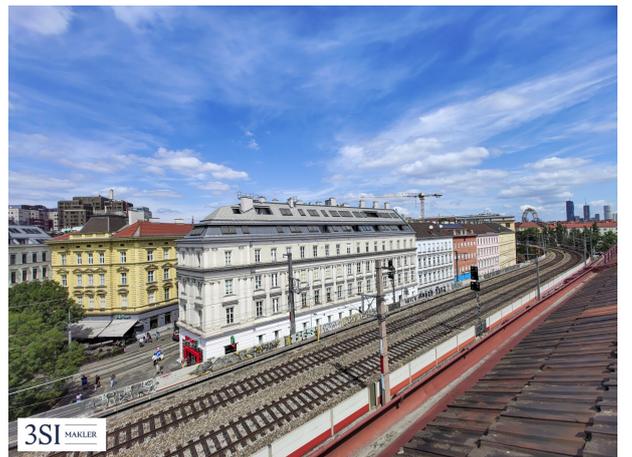


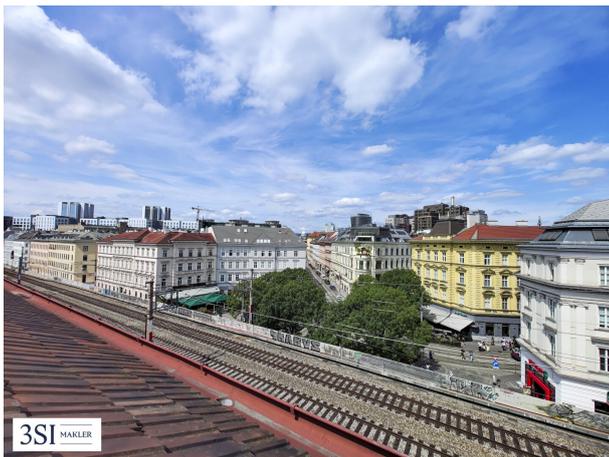
### **Ing. Francis Broinger**

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

Im Herzen des traditionsreichen 3. Bezirks liegt dieses stilvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende – erbaut um 1900 und geprägt vom klassischen Wiener Altbaucharme. Mit seiner eleganten Fassade, den hohen Räumen und der charakteristischen Bausubstanz bietet das Haus eine außergewöhnliche Gelegenheit für Liebhaber\*innen historischer Architektur. Die Liegenschaft umfasst zwei Stiegehäuser mit jeweils drei Regalgelassen.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Urbanität und Ruhe: Der Grüne Prater, der Donaukanal, die Innenstadt sowie der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – ebenso wie die Nahversorgung und das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Linie 1, Linie O, 4A, 74A, U3, U4 – *Wien Mitte / Landstraße*, S1, S2, S3, S7 – *Schnellbahn-Anschluss Wien Mitte*, CAT – *City Airport Train zum Flughafen Schwechat*

## Highlights

- Studie für einen hochwertigen DG- Ausbau mit ca. 498 m<sup>2</sup> NFL (gewichtet) liegt vor
- sehr gute Infrastruktur
- gute Anbindung für den Individualverkehr
- gute öffentliche Anbindung durch Öffi-Verkehr

## Gebäude und Grundstück

- gepflegte Jahrhundertwende Liegenschaft mit gegliederter Fassade
- ansprechendes Entree
- Grundstückgröße lt. Grundbuch 550 m<sup>2</sup>
- Bauklasse WIV 17m g

## Kennzahlen

- 4 Dachgeschoßwohnungen ca. 405 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 221 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top D1 - 132,52 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 20,8 m<sup>2</sup> Terrassen
  - Top D2 - 30,35 m<sup>2</sup> WFL
  - Top D3 - 104,02 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 28,32 m<sup>2</sup> Terrassen
  - Top D4 - 137,69 m<sup>2</sup> WFL zzgl. 172,32 m<sup>2</sup> Terrassen
- Kaufpreis: EUR 700.000,--

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

klären.

## **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.

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 <200m

Apotheke <75m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <275m

Universität <450m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <300m  
Post <75m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap