# Baubewilligter Rohdachboden in zentraler Lage von Favoriten mit Blick auf den Laubepark



**Objektnummer: 21227** 

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Laubeplatz 2

Art: Wohnung - Rohdachboden

Land: Österreich PLZ/Ort: 1100 Wien Baujahr: 1900

 Alter:
 Altbau

 Wohnfläche:
 350,50 m²

 Nutzfläche:
 482,23 m²

 Kaufpreis:
 390.000,00 €

Provisionsangabe:

14.040,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

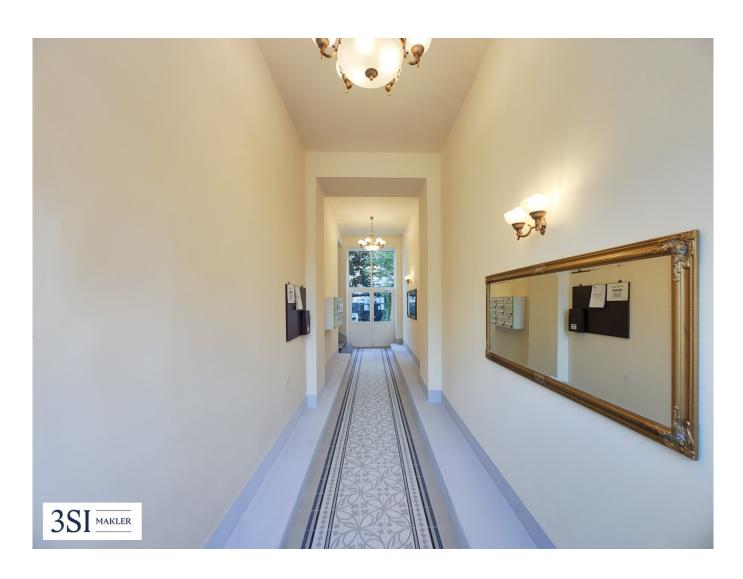


Ing. Francis Broinger

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

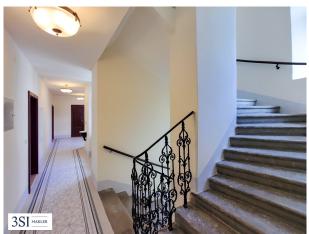
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# **Objektbeschreibung**

Laubeplatz 2 liegt im 10. Bezirk Favoriten, einem der lebendigsten und vielfältigsten Bezirke von Wien. Das Projekt befindet sich an einem ruhigeren, begrünten Platz (Laubeplatz / Laubepark), bietet gleichzeitig ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

# **Highlights**

- aufrechte Baubewilligung für einen zweigeschoßigen Ausbau mit einer Wohnfläche von ca. 351 m² zzgl. Freiflächen
- erneuerte Fassade
- gepflegtes, saniertes Stiegenhaus
- gepflegter Altbau mit generalsanierten Wohnungen
- ruhige, parkähnliche Platzlage mit Blick auf den Laubepark innenstadtnah, aber mit angenehmer Ruhe
- öffentliche Verkehrsanbindung sehr gut: U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar
- Schulen & Kindergärten fußläufig in der Umgebung

## Gebäude und Grundstück

- Mittelzinshaus in gepflegtem, renovierten Zustand
- DG-Potential baubewilligt

## Kennzahlen

- 6 Dachgeschosswohnungen mit Freiflächen
  - Top 25 55,27 m² Wohnfläche
  - o Top 26 59,20 m² Wohnfläche
  - Top 27 38,32 m² Wohnfläche
  - o Top 28 47,36 m² Wohnfläche
  - Top 29 97,08 m² Wohnfläche
  - Top 30 43,16 m² Wohnfläche
- Kaufpreis EUR 390.000,-

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 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.

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 <300m Apotheke <300m Klinik <375m Krankenhaus <1.375m

#### Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <150m Universität <1.000m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m Bäckerei <200m Einkaufszentrum <950m

### Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <275m Post <200m Polizei <475m

## Verkehr

Bus <150m U-Bahn <650m Straßenbahn <150m Bahnhof <650m Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap