

Baubewilligter Rohdachboden nahe Mariahilfer Straße mit großem Entwicklungspotential



3SI MAKLER

(c) ZOOM VP.AT

Objektnummer: 21514

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 118A
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	470,16 m ²
Nutzfläche:	606,40 m ²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

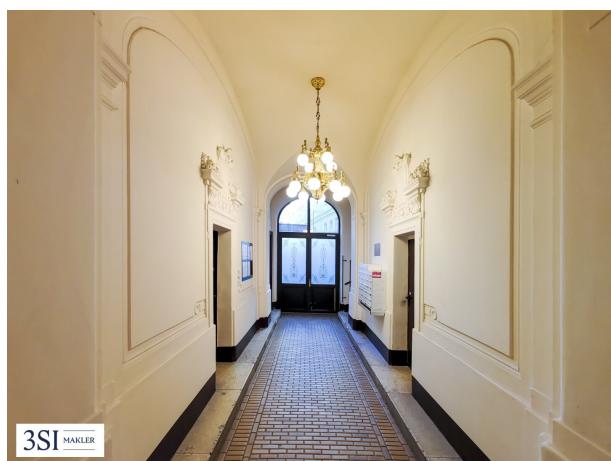


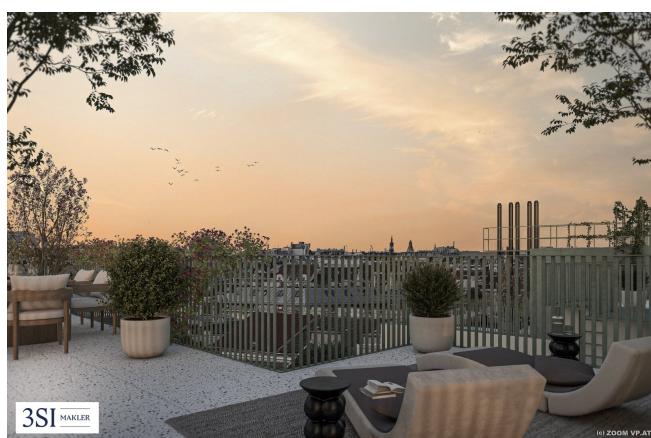
Ing. Francis Broinger

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

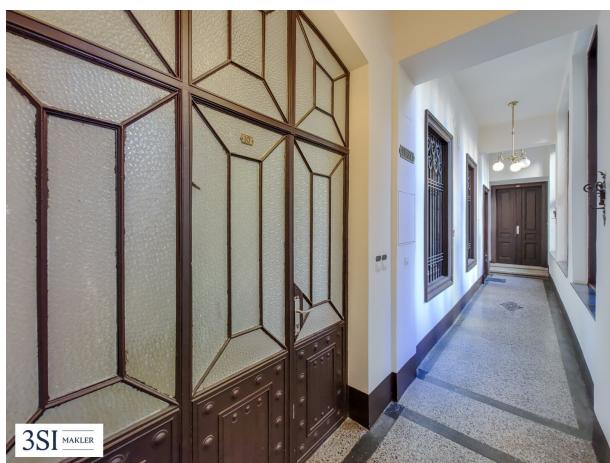




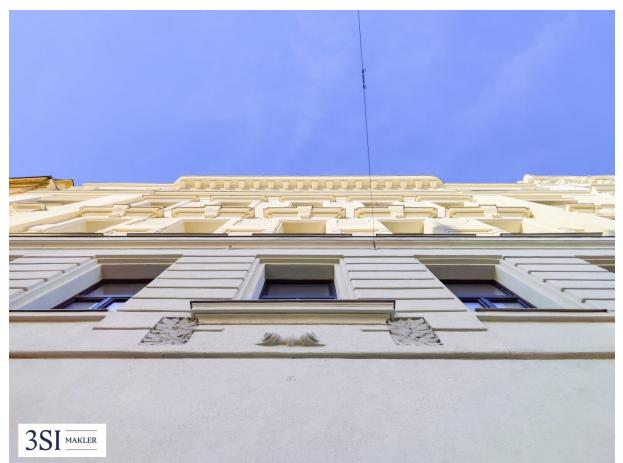


3SI MAKLER

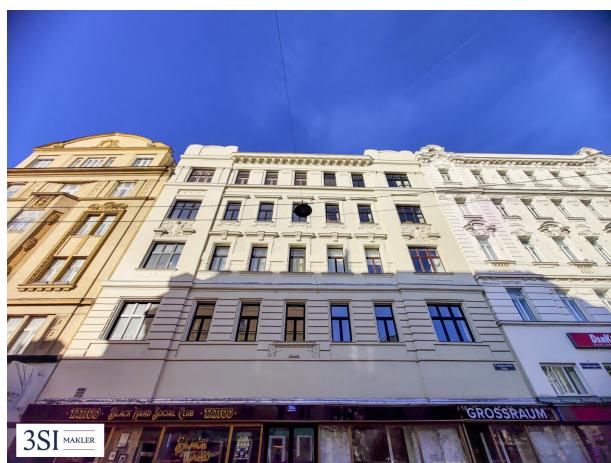
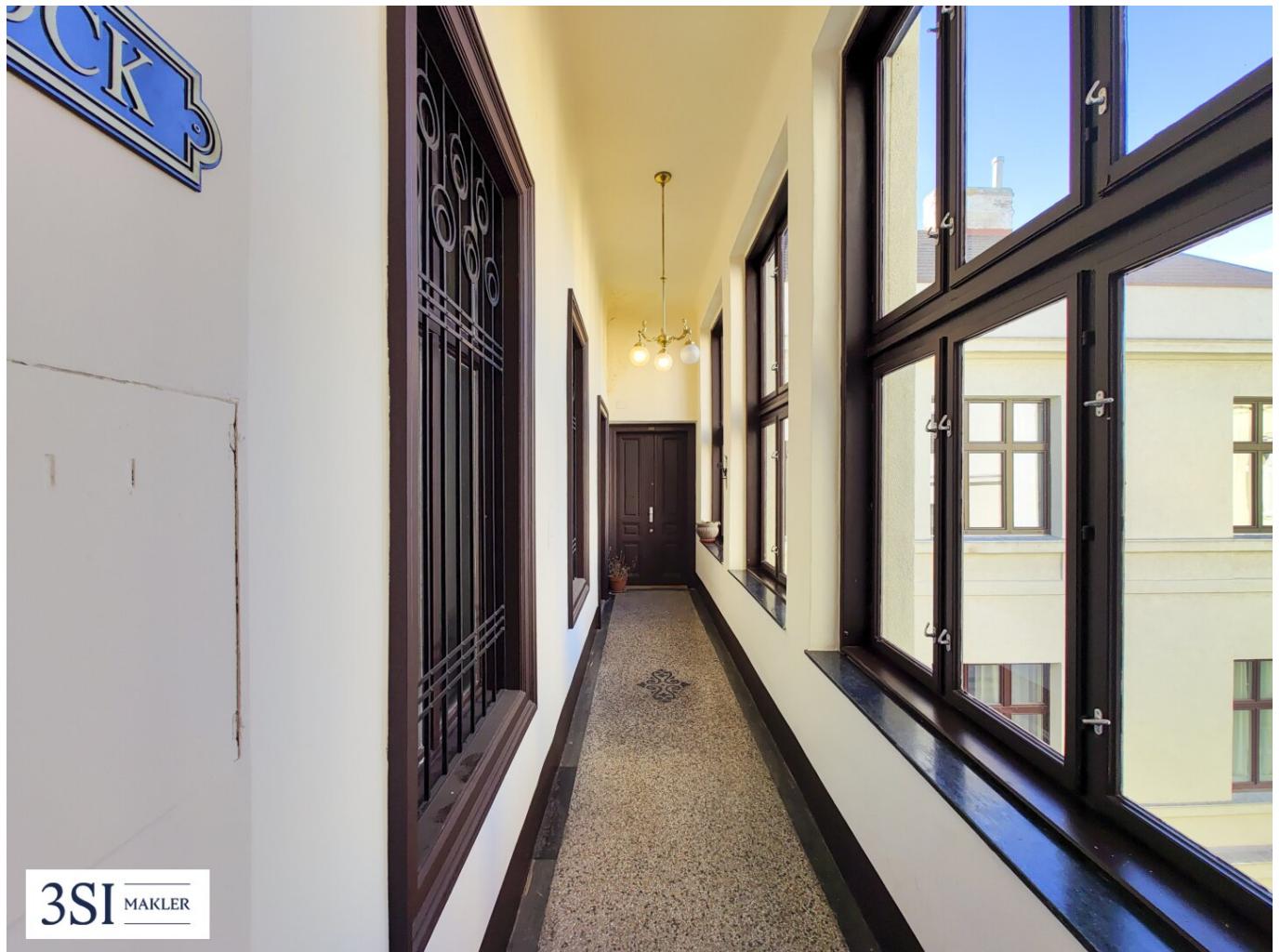
(c) ZOOM VP AT

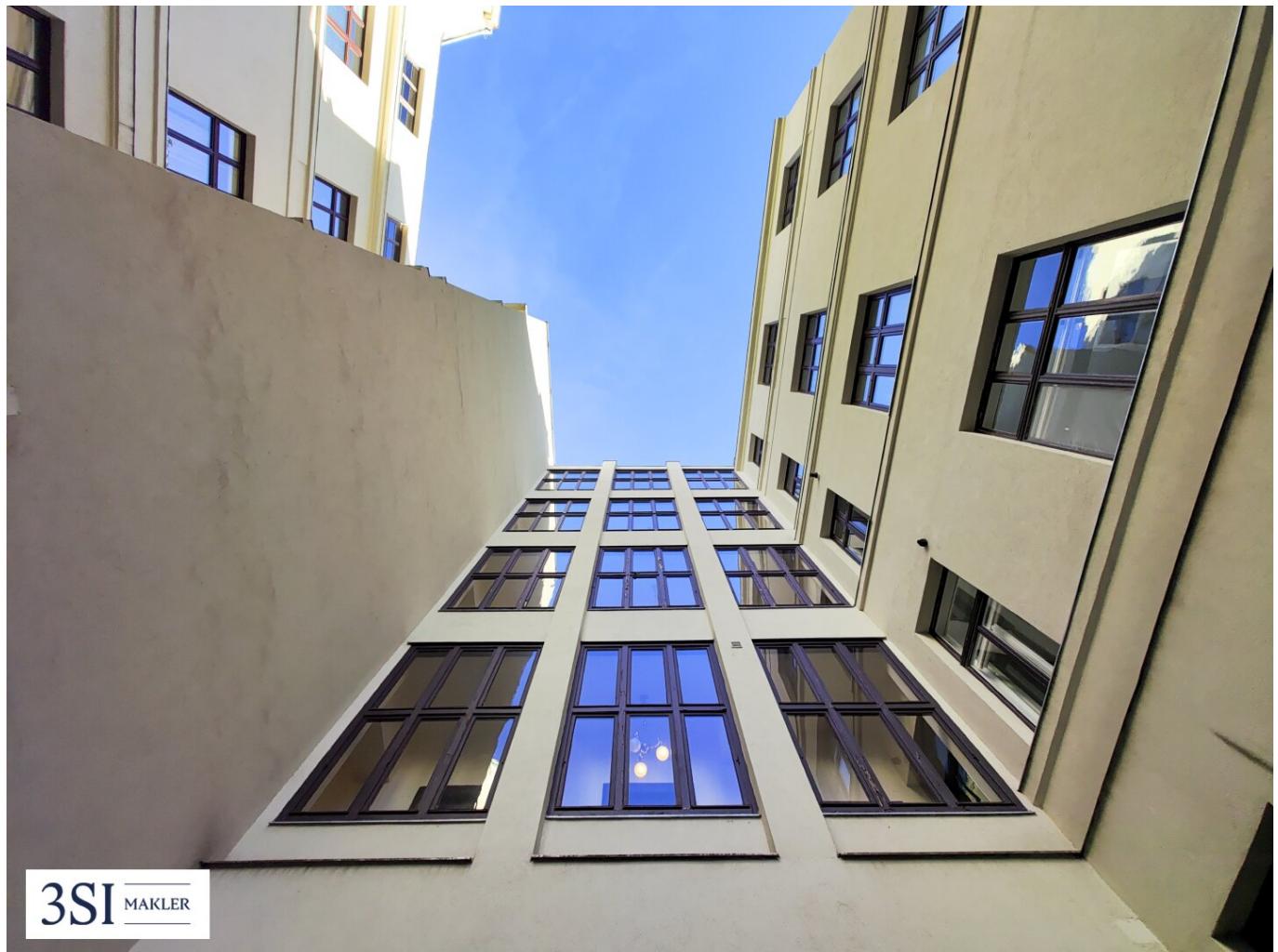


3SI MAKLER



3SI MAKLER





Objektbeschreibung

Highlights

- baubewilligter Rohdachboden für einen hochwertigen DG- Ausbau mit knapp 470m² WFL zzgl. Freiflächen
- atemberaubender Ausblick
- Versorgung mittels Luftwärmepumpe
- perfekte Versorgung und Infrastruktur
- Nähe zur beliebten Mariahilfer Straße
- sehr gute öffentliche Anbindung durch 12A, 57A, U3, U4, 18

Gebäude und Grundstück

- wunderschönes, imposantes Mittelzinshaus mit 5 Stockwerken in sehr gutem Zustand
- Bauklasse W IV g
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 657 m²

Kennzahlen

- 5 Dachgeschoßwohnungen 470,16 m² Wohnfläche zzgl. 136,24 m² Freiflächen
 - Top 25 - 84,94m² Wohnfläche zzgl. 34,20m² Freiflächen
 - Top 26 - 116,89m² Wohnfläche zzgl. 32,54m² Freifläche
 - Top 27 - 73,16m² Wohnfläche zzgl. 7,13m² Freifläche
 - Top 28 - 118,71m² Wohnfläche zzgl. 39,42m² Freifläche
 - Top 29 - 76,46m² Wohnfläche zzlg. 22,95m² Freifläche
- Kaufpreis: EUR 1.250.000,--

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

Lage

Das Wohnhaus befindet sich nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße, Wiens bekanntester Einkaufs- und Flaniermeile, entfernt. Direkt gegenüber der Liegenschaft liegt der Lutherplatz mit der stilvollen Gustav-Adolf-Kirche, die dem Umfeld einen besonderen architektonischen Charme verleiht. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Bruno-Kreisky-Park als grüner Rückzugsort mitten in der Stadt zum gemütlichen Verweilen ein.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Entlang der Gumpendorfer Straße finden sich Supermärkte, Apotheken, Szene-Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf und urbanen Lifestyle perfekt abdecken. Die beliebte Mariahilfer Straße mit ihren zahlreichen Boutiquen und Geschäften ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Zieglergasse (U3) liegt etwa 10 Minuten entfernt. Zusätzlich befinden sich die Buslinien 12A und 57A in unmittelbarer Nähe (ca. 2–4 Minuten Fußweg) und verbinden rasch mit dem Westbahnhof sowie der Mariahilfer Straße. Die Straßenbahnlinie 18 (ca. 5 Minuten Fußweg) bietet eine direkte Verbindung in Richtung Westbahnhof, Margaretengürtel und Hauptbahnhof. Auch die U4 ist über die nahegelegene Station Margaretengürtel bequem in wenigen Minuten erreichbar.

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.

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 <150m

Apotheke <275m

Klinik <125m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <75m
Universität <825m
Höhere Schule <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <500m
Post <325m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <275m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap