1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56915

Baubewilligter DG-Ausbau Nähe Einsiedlerpark | 5 Wohnungen | Raumhöhen bis ca. 2,8 m





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

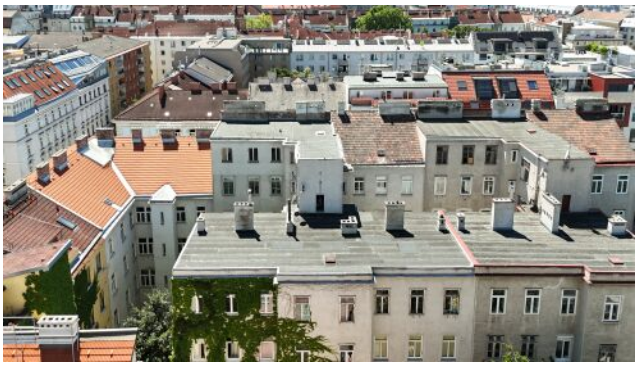
+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Baubewilligter DG-Ausbau Nähe Einsiedlerpark | 5 Wohnungen | Raumhöhen bis ca. 2,8 m





Lage

Einsiedlerpark | Künftiger U2 Station Reinprechtsdorfer Straße | Margaretengürtel U4

Zum **Verkauf** gelangt ein **baubewilligter Dachgeschossausbau** mit **5 Wohnungen** in unmittelbarer **Nähe zum Einsiedlerpark**. Das Projekt befindet sich in einem **gepflegten H-Trakt-Mittelzinshaus**, welches um **1904** erbaut wurde.

Die **baubewilligte Planung** sieht die Errichtung von **drei Dachgeschosswohnungen im Straßentrakt** und **zwei im Hoftrakt** vor.

In der Liegenschaft stehen **weiters noch sanierungsbedürftige Altbaueinheiten** mit **bereits baubewilligten Balkonen zum Verkauf**.

Im Rahmen des Abverkaufs der Bestandseinheiten werden **von der Verkäuferseite Bauvollmachten der Käufer eingeholt**, welche **an den künftigen DG-Errichter überbunden** werden können.

Die **Lifterrichtung obliegt dem DG-Errichter**.

Wohnungseigentum in Vorbereitung. Die **Liegenschaft war bis zum kürzlich gestarteten Abverkauf von Bestandseinheiten im Alleineigentum der verkaufenden Projektgesellschaft**.

Die **Lage in der Diehlgasse** überzeugt mit einer **sehr guten Infrastruktur**. **Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs** befinden sich in **unmittelbarer Umgebung** und der **Naschmarkt** ist **mit dem Rad in nur ca. 7 Minuten** erreichbar. Für eine **hervorragnede öffentliche Anbindung** sorgen die schnell fußläufig erreichbare **U4-Station Margaretengürtel**, **künftig auch die neue U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** und **mehrere Bus-und Straßenbahnstationen**. Der **1. Bezirk** ist **mit dem Rad in nur ca. 10 Min**. oder **öffentlich in ca. 15 Min.** zu erreichen. Der **Einsiedlerpark direkt ums Eck** lädt zu einer kurzen Auszeit vom stressigen Alltag ein. **Familien und Saunabegeisterte** kommen

im **Familienbad und im Saunabad Einsiedlerpark** vollends auf ihre Kosten.

HIGHLIGHTS

- **3 Dachgeschosswohnungen** im **Straßentrakt**
- **2 Dachgeschosswohnungen** im **Hoftrakt**
- **Attraktive Freiflächen** in Form von **Balkonen und/oder (Dach-)Terrassen**
- **Raumhöhen im 1. DG bis zu ca. 2,8 m**
- Heizung mittels **Luft-Wärme-Pumpen**
- **Ruhige Wohngegend** Nähe **Einsiedlerpark** und **künftiger U2-Station Reinprechtsdorfer Straße**

INFOS ZUM BEWILLIGTEN DG-AUSBAU

- **ERZIELBARE WNF:** ca. 467,2 m²
- **BALKONE:** ca. 35,3 m²
- **(DACH-)TERRASSEN:** ca. 112,6 m²
- **ERZIELBARE GEWICHTETE FLÄCHE:** ca. 507,3 m²
- **ANZAHL DER WOHNUNGEN:** 5
- **DG-GESCHOSSE:** 1. DG + 2. DG (Straßentrakt) | 1. DG + DT (Hoftrakt)
- **STATUS:** Rechtskräftig baubewilligt

Kaufpreis: € 599.000,00 (Asset Deal)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 467,2 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 112,6 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Balkonfläche:	ca. 35,3 m²		
Etage:	1. DG + 2. DG (ST) | 1. DG + DT (HT)	Bauart:	Neubau
Terrassen:	4		
Balkone:	3		

Ausstattung

Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Extras:	U-Bahn-Nähe
Ausblick:	Stadtblick		

Preisinformationen

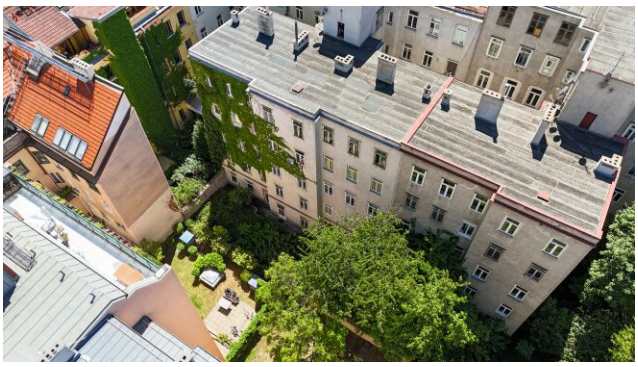
Kaufpreis:	599.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
		Provision:	21.564,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























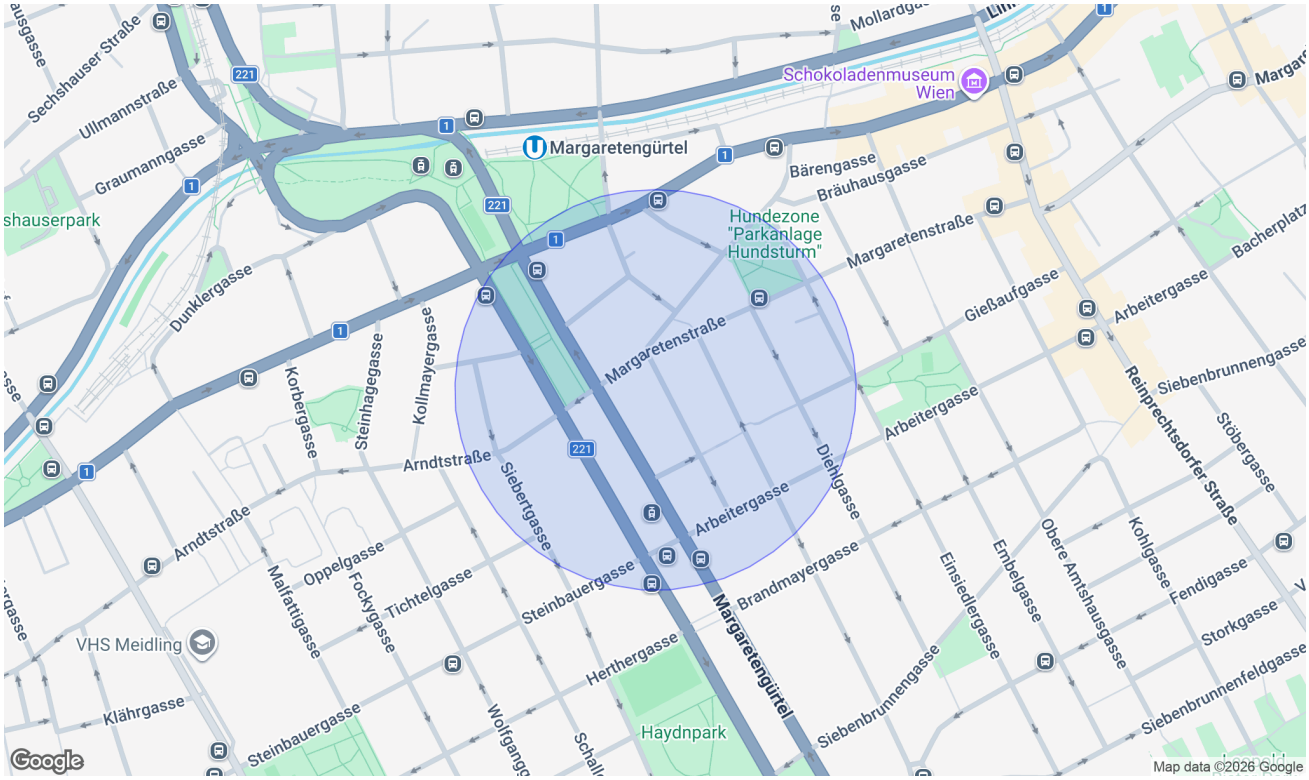
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1050 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at