

Genehm. Rohdachboden, Weitpanorama

KONTAKT


Frau Ildiko Pari

pari@immoagency.at

Mobil.: +43 676 602 46 67

OBJEKT NR. 27678 / EIGENTUM
Immobilienart: Rohdachboden

Bundesland: Wien

PLZ/Ort: 1160 Wien

Nähe/Gebiet: Schmelz Sportzentrum

Lage: Strassenlage

Verkehrsverbindung: 9, 46, 48A, U3, U6

DETAILDATEN
Wohnfläche: 197 m²
Zimmer: -

zentral begehbar: nein

Anzahl Bäder: -

Anzahl WC's: -

Terrasse: ca. 50 m²
Balkon/Loggia: ca. 29 m²
Orientierung: Ost-West

Möblierung: keine

Fenster: -

Böden: -

Heizung: -

Stock: 4

Lift: ja

Keller: ca. 5 m²
Garage: 1

Bauklasse: III

Baujahr: 1900

Zustand Objekt:
Zustand Haus: generalsaniert

Energieausweis: Ausnahme lt. Â§5 EAVG 2012

KOSTEN/BEZUGSDATEN
Kaufpreis: € 390.000,-

Betriebskosten:
bezugsfertig: ab sofort

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

BESCHREIBUNG
Technische Angaben:

Aufgrund der vorhandenen **Baubewilligung** dürfen folgende Veränderungen vorgenommen werden bzw wurden einige bereits erledigt:

- **2 Dachgeschoßwohnungen** können nach baubehördlicher Genehmigung erschaffen werden.
- Der gesamte Dachstuhl wird hierzu abgetragen und unter **Ansteilung** eines Großteils des Daches auf eine Neigung von **45 Grad** neu errichtet, wodurch die **Raumhöhen** in den Dachgeschoßwohnungen **ansteigen** und mehr Wohnraum erschaffen wird.

- Es werden Gauben und **Terrassen** hergestellt.
- Ein Aufzugschacht mit bereits fahrendem **Aufzug** führend vom Keller bis zum Dachgeschoß wurde errichtet und das Gelände verändert.
- **Alle Anschlüsse** wurden neu verlegt und auch in das Dachgeschoß **hochgeführt**. Eine weitere Verteilung dieser Leitungen in den Dachgeschoßwohnungen kann der neue Eigentümer nach eigener Vorstellung vornehmen.
- Im Innenhof wurden im 1., 2. Und 3. Stock Balkone auf Stützen hergestellt.
- In der **Kellerebene** wurden Einlagerungsräume sowie ein **Fahrradabstellraum** bereitgestellt
- Im Erdgeschoß gibt es einen **Kinderwagenraum** sowie einen separaten Müllraum.

Eindruck:

Aufgrund des verzaubernden **Weitblickpanoramas** auf den **Wilhelminenberg** und über Wien ist dieses Dachgeschoß für die Erschaffung von mehreren **Luxuswohnungen** mit besten Materialien ausgezeichnet geeignet! Der bis zur Wohnung führende Aufzug ermöglicht auch ein **barrierefreies Erreichen** der Wohnungen.

Sollten Sie seit langer Suche die Panoramawohnung Ihrer Träume noch nicht gefunden haben, so bietet sich dieser Rohdachboden aufgrund der **bereits erfüllten Nebenbedingungen**, wie die vorhandene Baugenehmigung, der neue Aufzug, die hochgeführten Anschlüsse und das einzigartige Panorama, als bestmögliche Wahl für Sie an!

Verkehrsanbindungen:

- U3 Ottakring: 14 Gehminuten
- U6 Thaliastraße: 14 Gehminuten / 10 Min mit der Straßenbahn
- Straßenbahn 9: 1 Gehminute
- Straßenbahn 46: 4 Gehminuten
- Bus 48A: 1 Gehminute

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Frau Ildikó Pári Tel.: 0676 6024667 oder per Email: pari@mmoagency.at

