

## "Ungeschliffener Diamant steht zu Verkauf"



RDB 1030 Wien

**Objektnummer: 1626\_26817**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	389.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

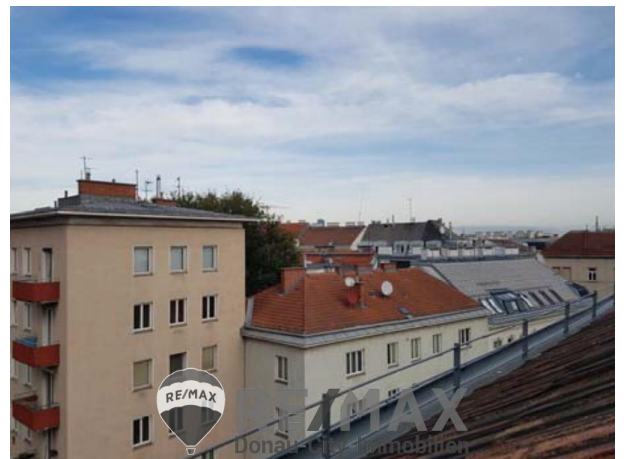


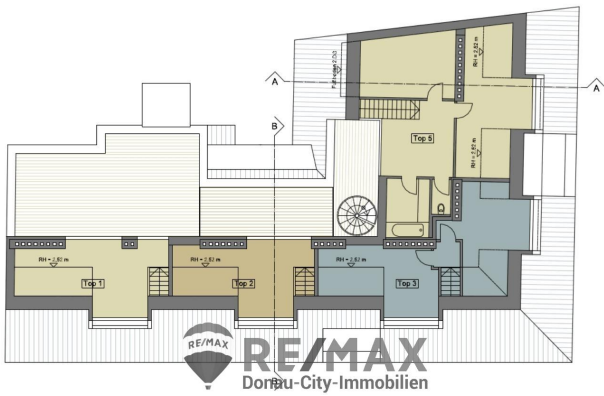
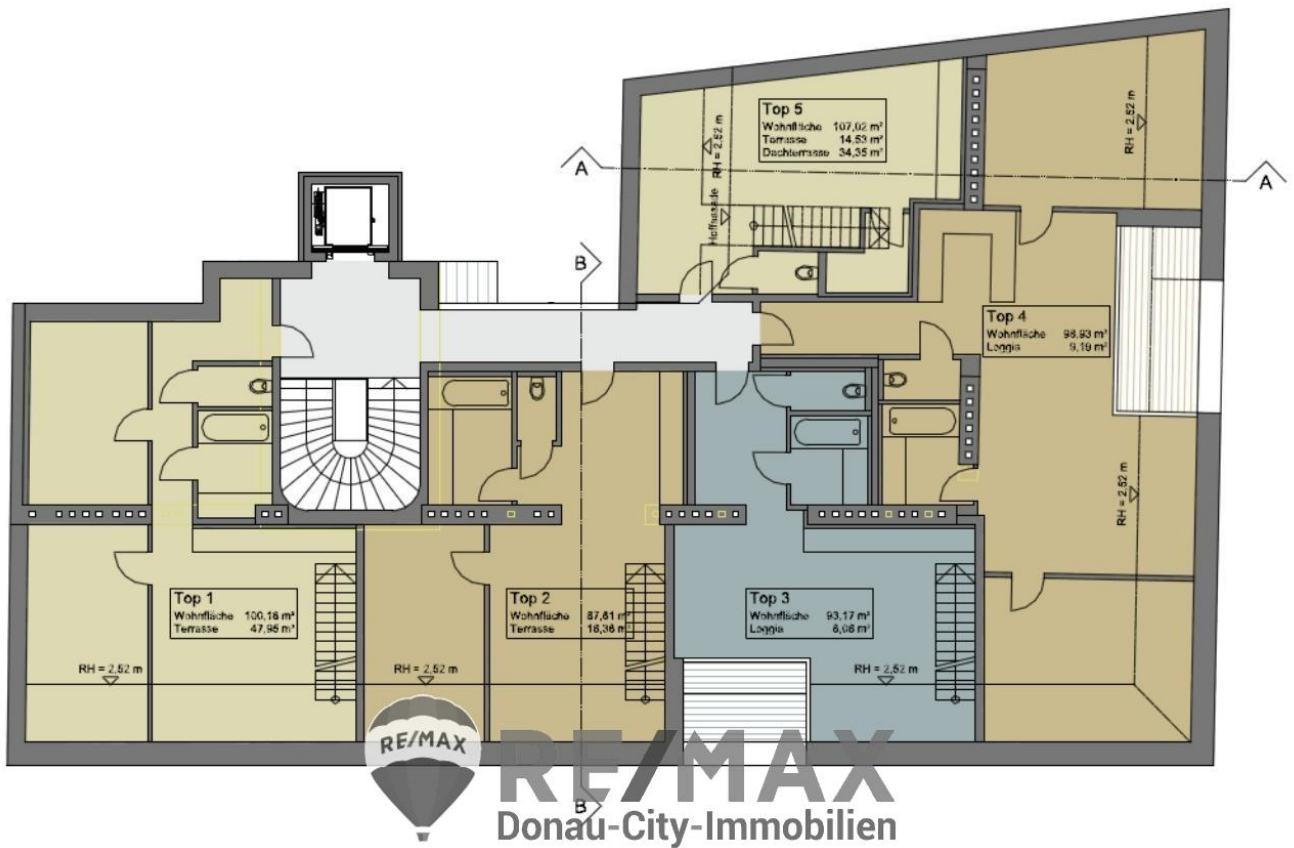
### **Samet Erdinc**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

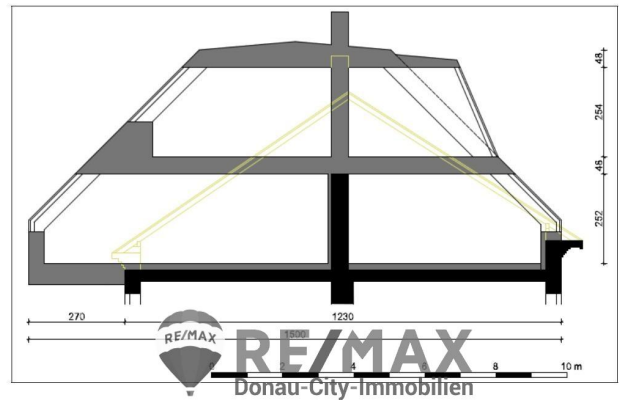
H +43 660 608 0 608

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

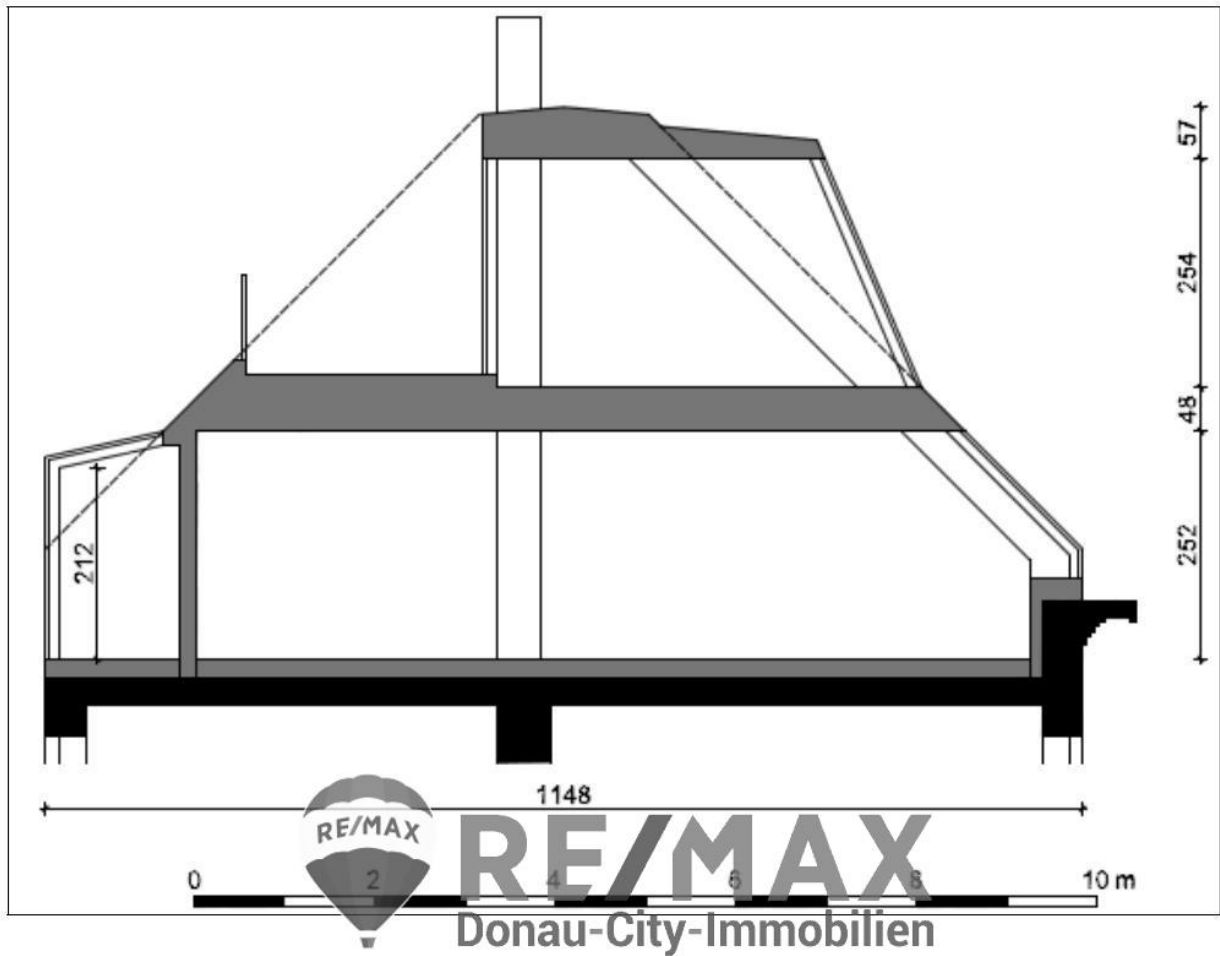




Schnitt A-A



Schnitt B-B



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentumversicherung  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien GENERALI

## Objektbeschreibung

**“Exklusiver Rohdachboden mit Entwicklungspotenzial im 3. Bezirk, Wien“** Zum Verkauf steht ein großzügiger Rohdachboden mit einer Fläche von ca. 355m<sup>2</sup> in erstklassiger Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Ergänzend dazu gehört ein Kellerabteil mit ca. 12,22m<sup>2</sup>, die Teil des Kaufgegenstandes ist. Eine Studie aus dem Jahr 2018 zeigt die Möglichkeit eines zweigeschoßigen Dachausbaus mit insgesamt fünf hochwertigen Wohneinheiten. Laut Flächenwidmung besteht zudem die Option, den Trakt an der Schlachthausgasse hofseitig um ca. 2,7m zu erweitern, womit die zulässige Trakttiefe von ca. 15m optimal ausgenutzt wird.

**Mögliche Flächenaufteilung gemäß Studie:** - Wohnnutzfläche gesamt: ca. 487m<sup>2</sup> - Terrassenfläche gesamt: ca. 115m<sup>2</sup> - Loggienfläche gesamt: ca. 15m<sup>2</sup> **Beispielhafte**

**Wohnungsaufteilung:** - Top 1: Maisonette mit ca. 100m<sup>2</sup> WNFL & 48m<sup>2</sup> Terrasse - Top 2: Maisonette mit ca. 88m<sup>2</sup> WNFL & 18m<sup>2</sup> Terrasse - Top 3: Maisonette mit ca. 93m<sup>2</sup> WNFL & 6m<sup>2</sup> Loggia - Top 4: Wohnung auf einer Ebene mit ca. 99m<sup>2</sup> WNFL & 9m<sup>2</sup> Loggia - Top 5: Maisonette mit ca. 107m<sup>2</sup> WNFL & 59m<sup>2</sup> Terrassenfläche (inkl. Dachterrasse)

**Lage:** Der Rohdachboden befindet sich in einem begehrten Teil des 3. Bezirks, Landstraße, nahe der Schlachthausgasse. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U3, Straßenbahn, Bus) sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Grünflächen. **Besonderheiten &**

**Potenzial:** - Genehmigungsfähiges zweigeschoßiges Ausbaupotenzial - Attraktive Wohnungsgrößen mit modernen Grundrissen - Hofseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Maximierung der Wohnfläche - Beliebte Lage mit hoher Nachfrage nach

Dachgeschoßwohnungen - Gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur **Hinweis:** Die dargestellte Planung basiert auf einer Studie aus dem Jahr 2018, Änderungen sind daher vorbehalten. Eine konkrete baurechtliche Prüfung durch die zuständigen Behörden ist erforderlich.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! **Preis: € 389.500,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!