

**\*\*Rohdachboden mit Studie zum Verkauf - in erstklassiger Lage im Bezirksteil Dornbach\*\***



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

IMG\_4044

**Objektnummer: 141/79429**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Albanien
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	177.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

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





**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

In zentraler Gegend des 17. Bezirks, gelangt in diesem ca. 1914 errichteten Zinshaus dieser **ca. 118 m<sup>2</sup> große Rohdachboden** mit einer unverbindlichen Studie zum Verkauf, welche die Entwicklung von einer großzügigen Wohnungen konzipiert. Die Wohnung Top A erstreckt sich über eine Fläche von etwa 118 m<sup>2</sup> und umfasst zusätzlich zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von circa 13 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gehört zu dieser exklusiven Studie eine große Dachterrasse, mit einer beeindruckenden Fläche von etwa 100 m<sup>2</sup>, Diese bietet atemberaubende Ausblicke und lädt zum Entspannen und Sonnetanken im Freien ein! Für genauere Informationen zur Raum- und Flächenaufteilung können wir Ihnen gerne die Studie zusenden. Im gesamten Haus kommt neben diesem Rohdachboden noch ein weiterer Rohdachboden (kann auch im Paket gekauft werden), sowie 16 vermieteten Wohnungen und ein Lager zum Verkauf! Die 1 bis 5 Zimmerwohnungen, welche zwischen ca. 22m<sup>2</sup> und ca. 138m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten, decken alle vom Studenten Single-Apartment bis hin zum Familienwohnraum alles ab! Die insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> großen Rohdachböden werden mit einer unverbindlichen Studie verkauft, welche die Entwicklung von zwei großzügigen Wohnungen konzipiert, die sich auf die beiden Rohdachböden verteilen. Wohnung Top A erstreckt sich über eine Fläche von etwa 118 m<sup>2</sup> und umfasst zusätzlich zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von circa 13 m<sup>2</sup>. Top B bietet eine großzügige 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über eine Terrassenfläche von etwa 25 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gehören zu dieser exklusiven Studie zwei Dachterrassen, jeweils mit einer beeindruckenden Fläche von etwa 100 m<sup>2</sup>, welche ebenfalls den Wohnungen zugeordnet sind. Diese bieten atemberaubende Ausblicke, und laden zum Entspannen und Sonnetanken im Freien ein! Für genauere Informationen zur Raum- und Flächenaufteilung können wir Ihnen gerne die Studie zusenden. Von den 16 Bestandswohnungen, welche Dank ihren durchdachten Raumaufteilungen die perfekte Anlage-, sowie Eigenheimmöglichkeit bieten, sind aktuell 8 unbefristet vermietet, 7 sind bis 2025, bzw. 2026 befristet und eine Wohnung wird mit bestehendem Wohnrecht (Mieter ca. 80 Jahre alt) verkauft. Das Lager ist ebenfalls bis 2026 befristet vermietet. Genauere Informationen zu den aktuellen Vermietungen finden Sie in der beiliegenden Topographie. Zusammengefasst bietet Ihnen diese Investitionsmöglichkeit die Chance auf Sicherheit von bereits bestehenden Mietverhältnissen und viel langfristiges Potential durch die teilweise schon älteren Mieter in den unbefristeten Mietverhältnissen. Durch die ruhige und dennoch sehr zentrale Lage im 17. Bezirk, wird dieses Projekt noch interessanter und bietet die Möglichkeit einer renditestarken Investition. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, nahegelegenen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsanbindungen bietet die Lage eine attraktive Umgebung für Mieter sämtlicher Altersgruppen. Darüber hinaus wird die neue U-Bahn Linie U5, welche als erste vollautomatische U-Bahn in Österreich unterwegs sein wird, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ausbauen. Die Endstation Hernals, wird nur 6 Gehminuten entfernt sein und von dort aus erreicht man bequem das Stadtzentrum über den Rathausplatz bis zum Karlsplatz. Nutzen Sie diese Chance, in einer begehrten Gegend zu investieren und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. **Lagebeschreibung** Das Zinshaus in beliebter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks, zwischen der Alseile und der Hernalser

Hauptstraße, besticht durch seine Kombination aus einer ruhigen Wohngegend und einer sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung. In wenigen Minuten erreichen Sie die Schnellbahnstation Wien Hernals. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe die Straßenbahnlinien 2, 10 und 43. Mit diesen gelangen Sie innerhalb von nicht einmal einer halben Stunde in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus wird der Ausbau des Wiener U-Bahn-Netzes durch die Linie U5, welche fußläufig erreichbar sein wird, eine weitere Bereicherung der Infrastruktur sein! In unmittelbarer Umgebung finden Sie unter anderem Supermärkte, Apotheken, Bäcker und Restaurants. Eine Volksschule und Hauptschule sind nur wenige Gehminuten entfernt und machen den Schulbesuch für die Kinder besonders einfach. Darüber hinaus kann man sich etwas Auszeit bei Spaziergängen zum Beispiel über den Grünbeckweg, auf der gegenüberliegenden Seite der bekannten Alszeile, oder im nahegelegenen Kongreßpark nehmen. Direkt um die nächste Ecke befindet sich das Wiener –Sport -Club –Fußballstadion, welches zu den traditionsreichsten Spielstätten in Europa zählt und ein Fassungsvermögen von fast 7.830 Zuschauern hat. Somit bietet die Lage sowohl für Spaziergänger, Läufer, als auch für Fußballfans ein gutes Freizeitangebot!