

**Rohdachboden mit Potenzial: Ausbauhit in Wien  
Margareten**



**Objektnummer: 5237/1197**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt der Rohdachboden eines Altbaus in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks. Gemäß vorliegendem Verkehrswertgutachtens wird eine mögliche Ausbaufäche von ca. 260 m<sup>2</sup> angenommen.

Die Liegenschaft ist parifiziert und der Rohdachboden im Allgemeineigentum. Die Eigentümer der Liegenschaft beabsichtigen den Verkauf, ein entsprechender Beschluss liegt noch nicht vor.

### Verkehrsanbindung:

Die Buslinie 12A (Haltestelle "Embelgasse") ist rund 70 m entfernt. Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 6, 18, 62 sind ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Diverse Parkanlagen zur Erholung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

### Kostenaufstellung:

Betriebskosten für die Bestandsflächen: € 2,31/m<sup>2</sup>

Rücklage für die Bestandsflächen: € 1,27/m<sup>2</sup>

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 beträgt € 56.000,00. Jährlich werden € 18.000,00 erhoben.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap