

**Baubewilligter Rohdachboden im Cottageviertel - WNFL  
ca. 311 m<sup>2</sup>**



01

**Objektnummer: 1609\_41228**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1910
<b>Wohnfläche:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ewald Wieser

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 664/338 51 06  
F +43 1/876 03 60







## Objektbeschreibung

Baubewilligter Rohdachboden im Pratercottage ! Der Rohdachboden eines Jahrhundertwendehauses Baujahr 1910 befindet sich in äußerst gefragter Lage zwischen Donaukanal u. Wiener Prater. Sämtliche Grünflächen der Prater-Auen, sowie die Wiener City sind fußläufig erreichbar. Eingereicht und baubewilligt ist der Ausbau des Dachgeschosses ( 2 Wohneinheiten ) plus Zubau einer Liftanlage. Eckdaten: + GST: ca. 1.611 m<sup>2</sup> + WNFL ges.: ca. 311 m<sup>2</sup>, zzgl. ca. 38 m<sup>2</sup> Terrassen + ca. 70 m<sup>2</sup> Garten + WNFL Top 8: ca. 184 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen ca. 16 m<sup>2</sup> + Garten ca. 70 m<sup>2</sup> + WNFL Top 9: ca. 127 m<sup>2</sup> + 1 Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup> + Wohneinheiten im Gebäude: 6 Laut WE-Vertrag wird sich die Eigentümergemeinschaft des Gebäudes mit bis zu € 30.000,- an den Errichtungskosten der Aufzugsanlage beteiligen. Infrastruktur: Das Erholungsgebiet Prater liegt quasi hinter dem Wohngebäude und ist zu Fuß in ca. 3 min. erreichbar. Die öffentliche Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinie 1, sowie über die Buslinien 4A u. 80A (ca. 240 m). Die U3-Station Rochusmarkt u. der Knotenpunkt Praterstern sind in wenigen Minuten erreichbar. Rechtlicher Hinweis: Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG ) und zu dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

---

---