

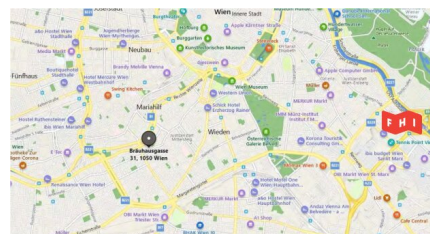
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Bestandsfreies Zinshaus zu verkaufen!

1050 Wien, Margareten



ECKDATEN Objektnummer 6851

Grundstücksfläche	ca. 769 m ²
Nutzfläche	ca. 2.000 m ²

KAUF

Kaufpreis	10.000.000,00 €
-----------	-----------------

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Bestandsfreies Zinshaus zu verkaufen!

1050 Wien, Margareten

Zum Verkauf gelangt ein **bestandsfreies** Zinshaus in zentraler Lage des 5. Bezirks mit 2000 m² Nutzfläche. Das Haus liegt in der Nähe des neuen U-Bahnknotens Pligamgasse mit Anbindung an die **U4** sowie zukünftig an die U-Bahn **U2**. Das Haus liegt somit in einer verkehrsgünstigen Lage. Das Haus beinhaltet aktuell 41 Wohnungen mit einer Größe zwischen 24 m² und 98 m² wobei durch Trennung bereits zusammengelegter Wohnungen 2 weitere Einheiten gewonnen werden können. Die allermeisten Wohnungen haben Größen zwischen 35 m² und 55 m². Im Dachgeschoss befinden sich 6 Wohnungen zwischen 60 und 100 m².

Parkplätze: können in der Garage des Nachbargebäudes angemietet werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



U-Bahn-Planungen in Wien

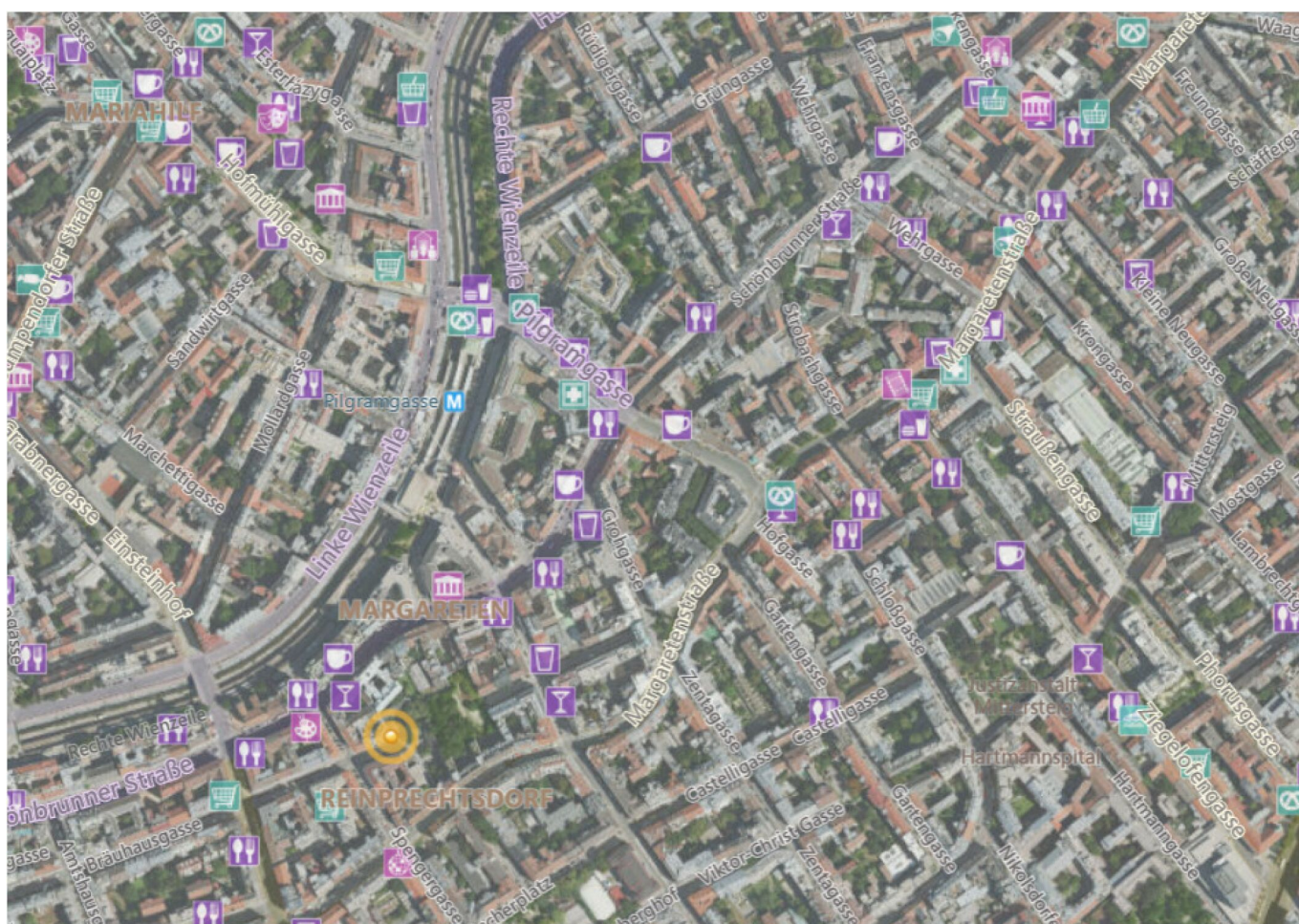
Planungsstand April 2014 - Fertigstellung frühestens 2027
©2014 H. Prillinger
<http://www.aardvark.at/metro/>



t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

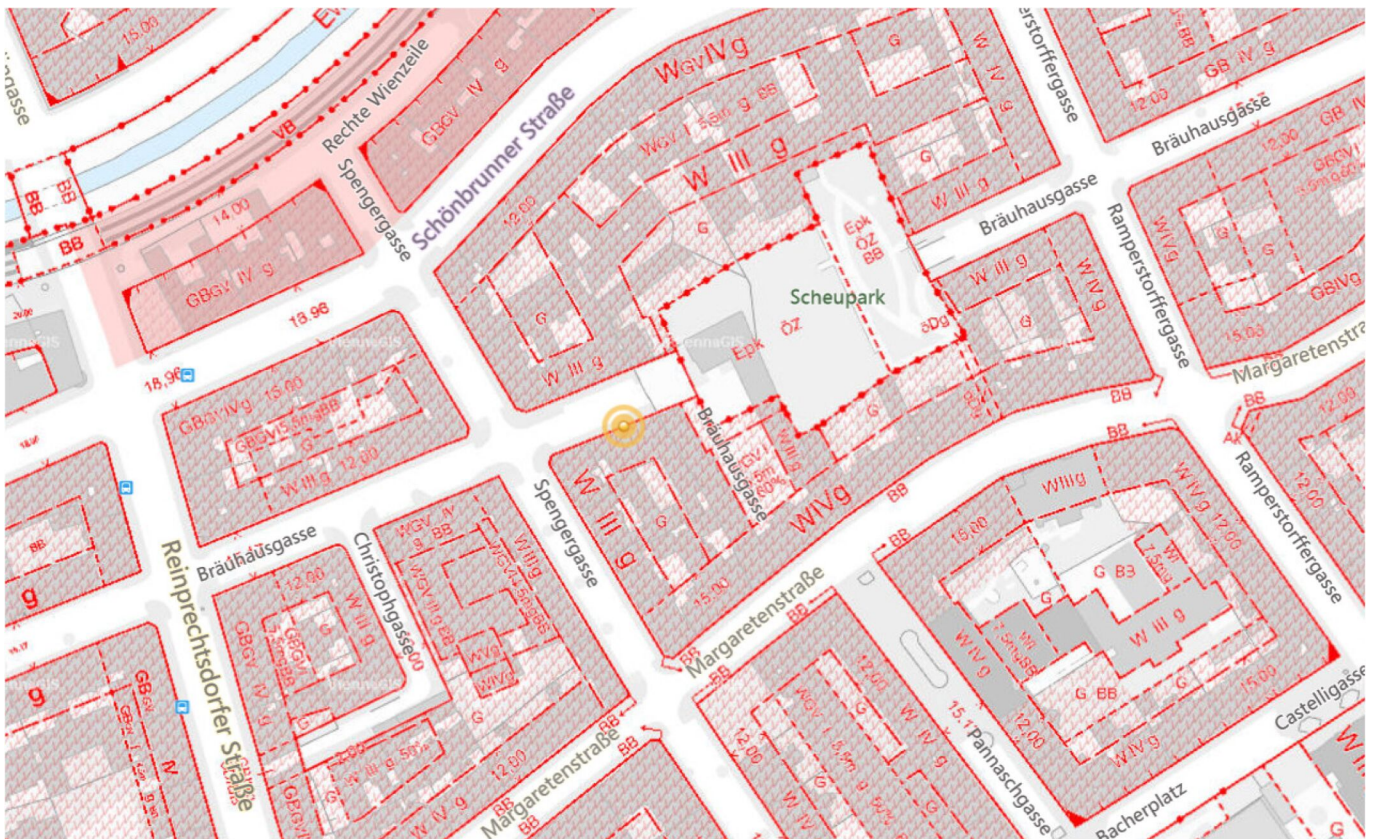
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

- TOP 16** (33,67m²): Zimmer 26,44m², Küche 9,23m², WC 1,50m², Vorraum 6,24m².
- TOP 17** (39,90m²): Küche 13,50m², Zimmer 26,40m².
- TOP 18** (39,90m²): Zimmer 26,35m², Küche 13,50m², WC 1,50m², Bad 2,40m².
- TOP 19** (52,19m²): Zimmer 26,35m², Küche 13,50m².

Other features include a central staircase, a red arrow pointing to a location on the left, and a red box labeled "Aufsicht des Bauleiters anfordern". The plan also shows various structural elements like walls, doors, and windows.

övi Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

FHI Real Estate GmbH, Köstlergasse 6–8/2/20, 1060 Wien
T +43 (0)1 342 222 F +43 (0)1 342 222-11 E office@fhi.at www.fhi.at

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

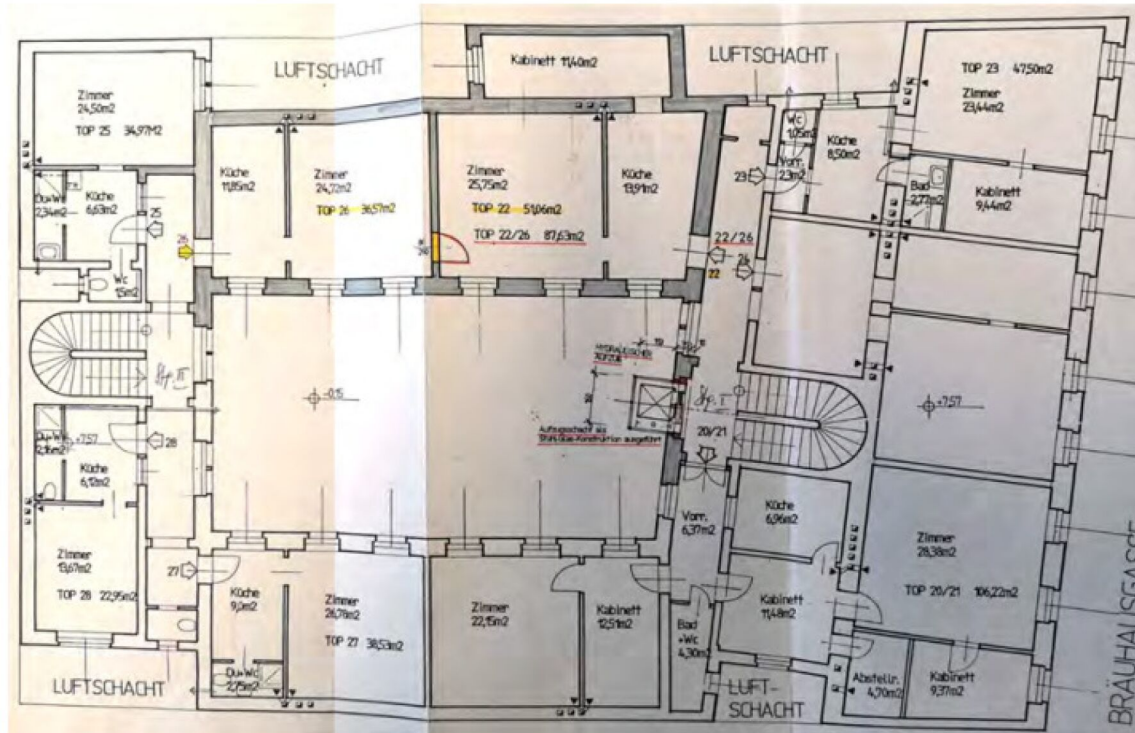


Abb.: Grundriss 2. Obergeschoss

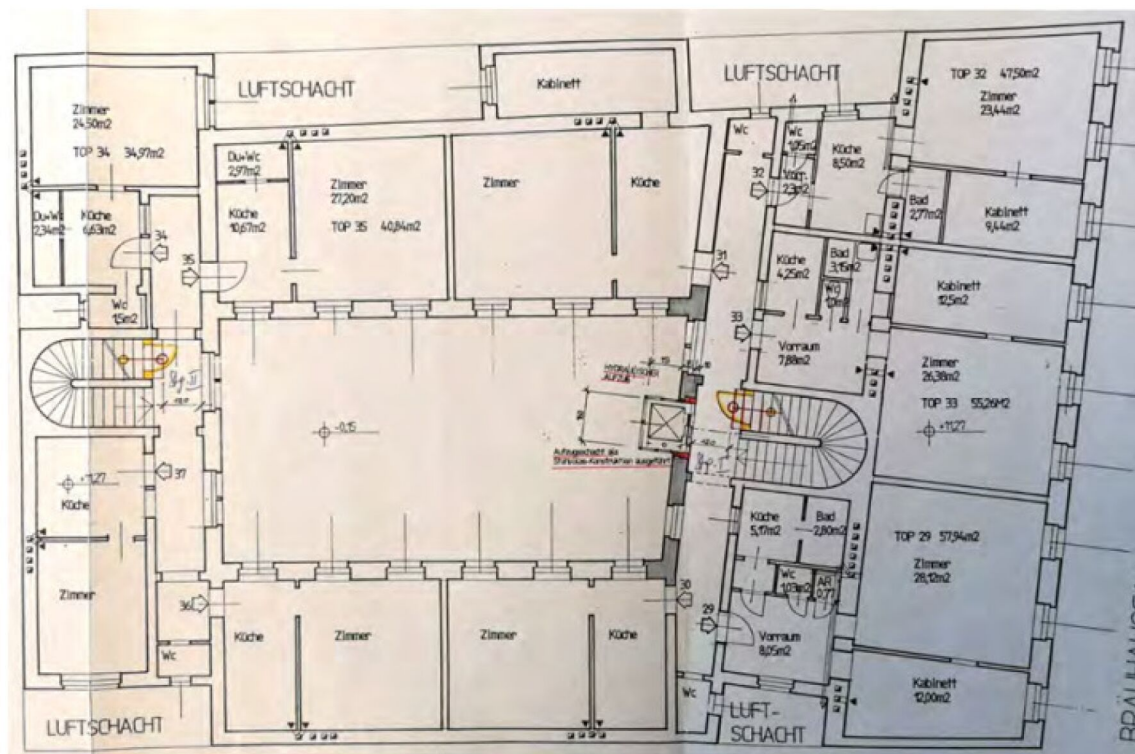


Abb.: Grundriss 3. Obergeschoss

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Schnitt

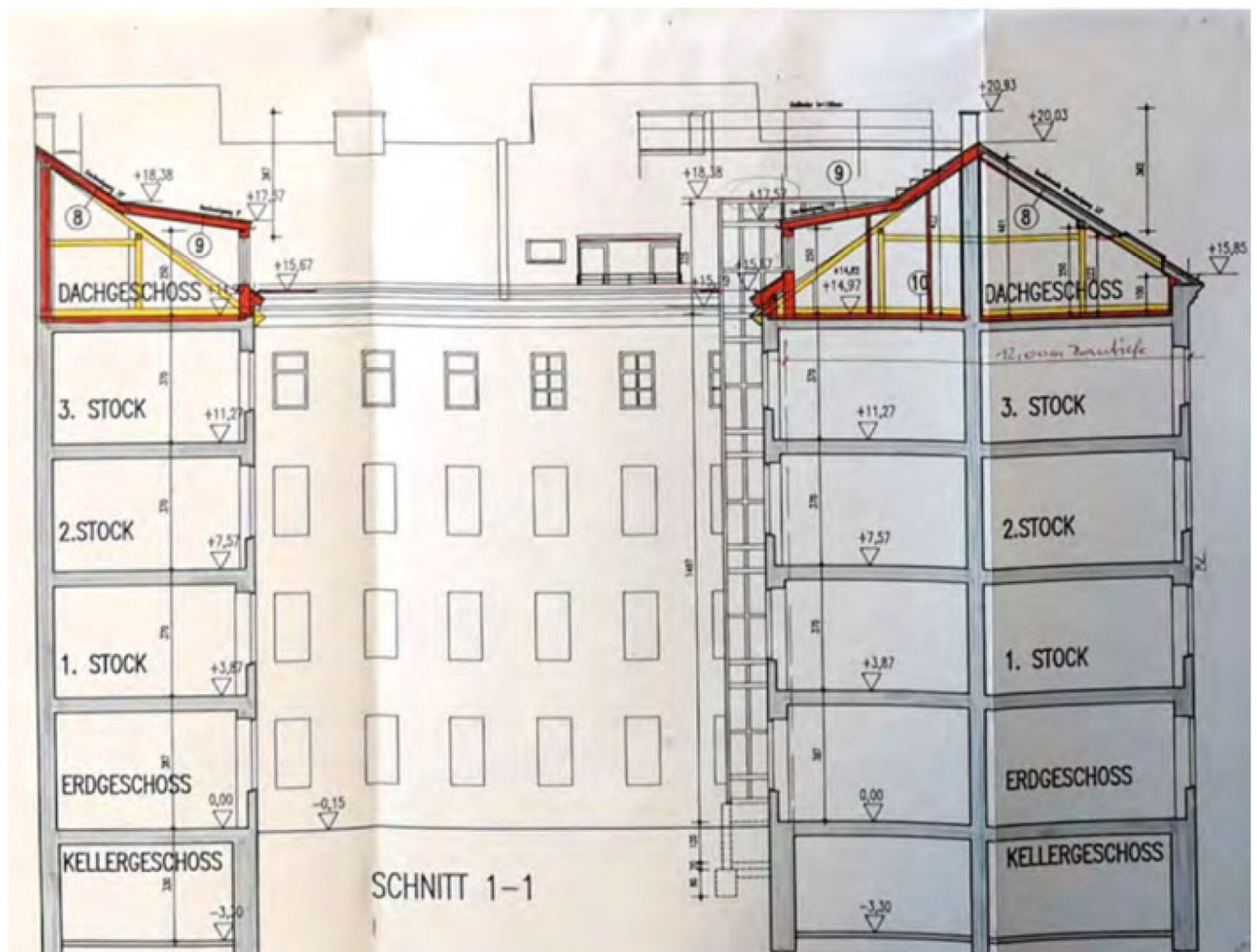


Abb.: Schnitt

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



4.3. PLANUNTERLAGEN (NEUBAU)

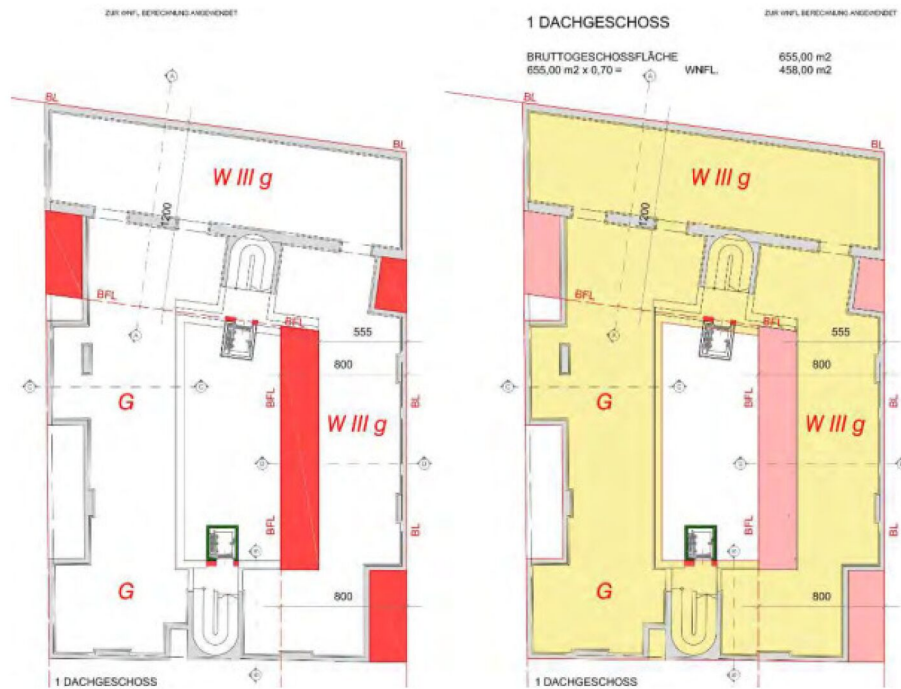


Abb.: Studie Neubau Überbauung Lichthöfe (li) und DG 1 (re)

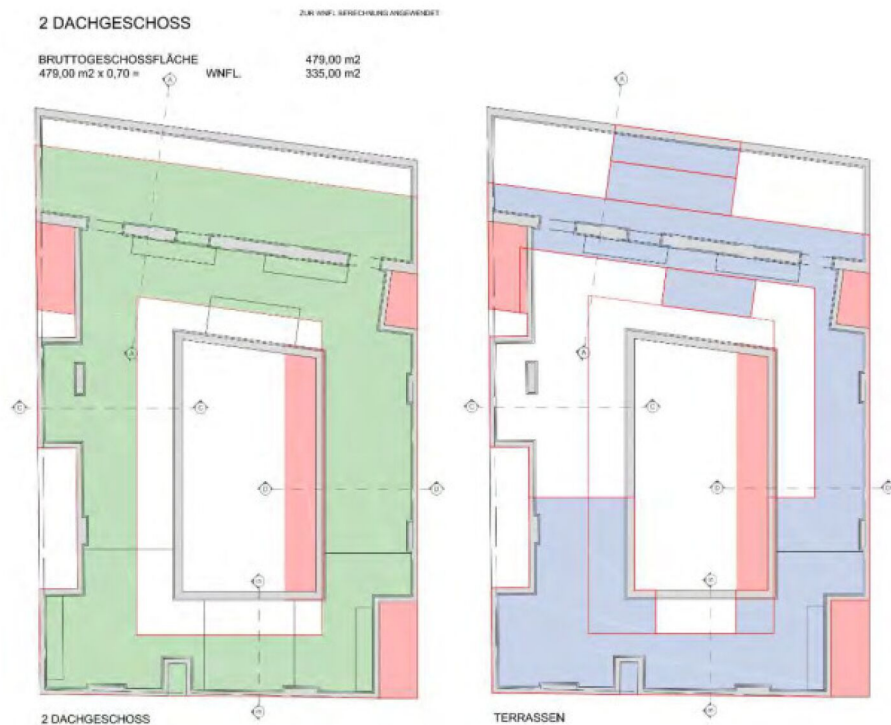


Abb.: Studie DG 2 (li) und Dachterrassen (re)

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Nutzflächenaufstellung

Bräuhäusgasse 31, 1050 Wien

Nr.	Einheit	Stiege	Ebene	WNF (m²)
1	Top 01	1	EG	33,75
2	Top 02	1	EG	35,11
3	Top 03	1	EG	38,25
4	Top 04	1	EG	52,04
5	Top 05	1	EG	33,58
6	Top 06	1	EG	30,00
7	Top 11	1	OG 1	57,69
8	Top 12	1	OG 1	38,50
9	Top 13	1	OG 1	51,48
10	Top 14	1	OG 1	45,50
11	Top 15	1	OG 1	58,50
12	Top 20	1	OG 2	65,18
13	Top 21	1	OG 2	41,00
14	Top 22+26	1	OG 2	94,36
15	Top 23	1	OG 2	48,55
16	Top 24	1	OG 2	55,80
17	Top 29	1	OG 3	57,94
18	Top 30	1	OG 3	39,66
19	Top 31	1	OG 3	53,26
20	Top 32	1	OG 3	48,43
21	Top 33	1	OG 3	55,10
22	Top 38	1	DG	66,48
23	Top 39	1	DG	59,64
24	Top 40	1	DG	55,06
25	Top 41	1	DG	98,05
26	Top 7-8	2	EG	60,16
27	Top 9	2	EG	35,38
28	Top 10	2	EG	39,63
29	Top 16	2	OG 1	31,81
30	Top 17	2	OG 1	42,00
31	Top 18	2	OG 1	34,00
32	Top 19	2	OG 1	24,00
33	Top 25	2	OG 2	35,38
34	Top 27	2	OG 2	39,41
35	Top 28	2	OG 2	21,95
36	Top 34	2	OG 3	35,38
37	Top 35	2	OG 3	40,83
38	Top 36	2	OG 3	39,66
39	Top 37	2	OG 3	22,19
40	Top 42	2	DG	69,40
41	Top 43	2	DG	84,21
Summe Bestand				1.968,30
abzgl. DG-Fläche Bestand (Abbruch)				-432,84
zzgl. Neuflächen lt. Studie				
Verbauung Lichthöfe und Zubau				190,40
DG 1				458,00
DG 2				335,00
Dachterrassen und Balkone*				85,00
Summe Neuflächen				1.068,40
Summe Bestand & Neuflächen				2.603,86

* Anmerkung zu den Dachterrassen und Balkonen: Es werden aufgrund der erforderlichen Gewichtung nur 50% der Fläche der zu errichtenden Dachterrassen und Balkone im Ausmaß von insgesamt 335 m² zum Ansatz gebracht.