# Wünsch dir was - Vielseitige City-Oase Büro/Wohnung



Objektnummer: 7485/222

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

**Sonstige Kosten:** 

Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Halbgasse Wohnung Österreich

1070 Wien, Neubau

2002

Modernisiert Neubau 61,00 m<sup>2</sup>

2

1

1

1

36,00 m<sup>2</sup>

B 48,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

330.000,00 €

150,00€

74,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH Handelskai 300A / I / EG09





















## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Büro mit Wohncharakter im Herzen des 7. Bezirks – einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Die im Erdgeschoß eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2002) gelegene Einheit bietet auf ca. **61 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie den direkten Zugang zu einer ca. **4 m² großen Terrasse** im ruhigen Innenhof.

Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Einbauküche bietet ausreichend Platz für Arbeiten, Wohnen oder beides in Kombination. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet; die Toilette befindet sich in einem eigenen Raum.

Ein besonderes Highlight ist das dazugehörige, ca. **36 m² große Kellerabteil**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Archiv, Lager oder Hobbyraum.

Zwei Tiefgaragenstellplätze können optional erworben werden:

• Stapelparker unten: € 24.900

• Stapelparker oben: € 34.900

### **Besondere Merkmale**

- Wohnungseigentum an Büro (Widmung laut WEG und BO)
- Nutzung erfolgte bisher als Büro und Wohnung
- Laut WE-Vertrag ist eine jederzeitige Umwidmung in Wohnung möglich
- Kurzfristige Vermietung zu Ferienzwecken laut Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich gestattet
- Ruhige Innenhofterrasse (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Großes Kellerabteil (ca. 36 m²) im Eigentum
- Ausgezeichnete Energieeffizienz

#### • Lage in einer Wohnzone

### Lage

Die Halbgasse liegt im urbanen und gleichzeitig ruhigen Teil des 7. Bezirks – fußläufig zu zahlreichen Cafés, Geschäften, kulturellen Einrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist exzellent, gleichzeitig bietet die Wohnzone eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität in einem charmanten Gründerzeitviertel mit moderner Infrastruktur.

Die **U6-Station Burggasse-Stadthalle** sowie die **Straßenbahnlinien 5, 6, 18 und 49** sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die **Buslinie 48A** ist bequem zu Fuß erreichbar und verbindet direkt mit dem Stadtzentrum.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <750m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap