BÜROHAUS - ÄRZTEZENTRUM - ORDINATIONS - VILLA in SIEVERING

Hausansicht

Objektnummer: 18109

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	326,00 m²
Zimmer:	12
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	109,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 229,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,27
Kaufpreis:	3.390.000,00 €

Provisionsangabe:

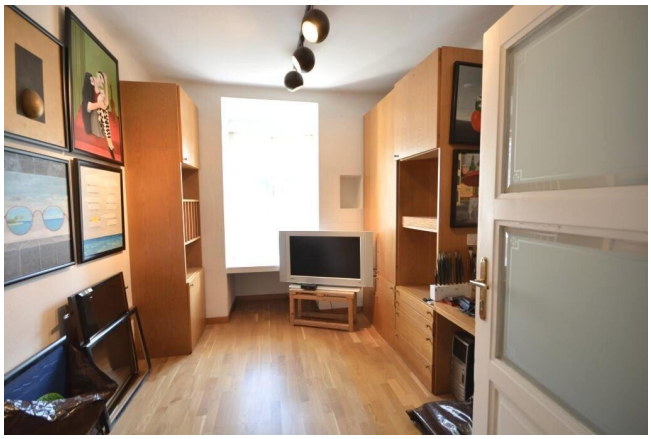
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6
1010 Wien

T +43-1/ 533-32-69-12



Objektbeschreibung

STILVILLA in zentraler und ruhiger SIEVERINGER Lage

Das Original-Gebäude aus Ende der 20er-Jahre wurde durch den Anbau eines zentralen Stiegenhauses (60er-Jahre) und späteren Ausbau des Dachgeschoßes auf ein Gebäude mit 3 separierten Einheiten erweitert.

Das Dachgeschoß wurde im Jahr 1995 zu einer ca. 80m² großen 2-Raum Einheit ausgebaut, die 4 Zimmer-Wohnung im Hochparterre wurde im Jahr 2013 generalrenoviert, die Außenfassade des Hauses in diesem Jahr neu gestrichen.

Eine 4-Zimmer Wohnung im 1.Stock war bis zuletzt bewohnt, hier sind aber bereits Adaptierungsarbeiten (Verstärkung der Elektrik, Modernisierung der Sanitärräume, Adaptierung von Boden & Wände) notwendig, um einen modernen Standard herzustellen.

Die Liegenschaft bietet einen ca. 433m² großen, sonnigen, sehr gepflegten und liebevoll bepflanzten Garten.

Raumaufteilung:
Hochparterre (ca. 127m²):
Vorraum (ca.12m²), Zimmer (ca. 28m²), Zimmer (ca. 25m²), Zimmer mit Wasser-/ Kanalanschluß (ca. 16m²), anschließendes Kabinett (ca. 7,50m²), Zimmer (ca. 17m²), angrenzender Sanitärraum (ca. 8m²), separates WC, Zimmer (ca. 12m²) mit Ausgang auf eine gartenseitige Terrasse mit Zugang zum Garten.

1.Stock (ca. 118m²):
Vorraum (ca.12m²), Zimmer (ca. 23m²), Zimmer (ca. 22m²) mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 4m²), Zimmer mit Wasser/ Kanalanschluß (ca. 16m²), anschließendes Kabinett (ca. 9,50m²), Zimmer (ca. 17m²), Sanitärraum (ca. 7m²), separates WC, Zimmer (ca. 10m²).

Dachgeschoß (ca. 81m²):
Vorraum (ca. 3m²), großer loftartiger Raum/ Studio mit eingebauter Küchenzeile (ca. 50m²), separates Zimmer (ca. 12m²), Badezimmer mit WC (ca. 7m²), Abstellraum.

Kellergeschoß (ca. 109m²):
zentraler Flur, Raum mit Sanitäranschlüssen & Dusche/ WC (ca. 15m²), Heiztechnikraum, Öltankraum, 3 trockene Lager-/ Abstellräume (ca. 50m²).

Ausstattung:
die Einheiten im Hochparterre und 1. Stock sind mit klassischen Stildetails der Errichtungszeit ausgestattet, wie:

- Eichen-Parkettboden, Flügeltüren (mit Glaseinsätzen), Holz-Kastenfenster,
- Sanitärräume & Küche im Hochparterre mit Feinsteinzeug verfliest
- Badezimmer im Dachgeschoß mit Granitboden und weißen Wandfliesen
- Fertigteil-Parkettboden und Fußbodenheizung im Dachgeschoß
- moderne, komplett ausgestattete Einbauküchen im Hochparterre & Dachgeschoß
- Warmwasseraufbereitung im Hochparterre und 1.Stock über Gas-Durchlauferhitzer, im Dachgeschoß mittels Elektro-Speicher
- aktuelle Beheizung der beiden Einheiten im Hochparterre und 1. Stock mittels Hauszentralheizung (Öl), Dachgeschoß mit Gas-Etagenheizung.

Es besteht die Möglichkeit an das Stiegenhaus einen Personenlift anzubauen und damit alle 3 Ebenen barrierefrei zu erschließen.

Das Gebäude eignet sich sehr gut für gewerbliche Zwecke, als Bürogebäude und Ordinationszentrum oder auch als Wohnsitz in Kombination mit Büro oder Ordination.

360° Tour:
https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VV6ZB

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap