

## Haus mit 3 Wohneinheiten, Büro und Werkstatt



**Objektnummer: 960/74392**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	601,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	310,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	50,04 m²
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	18,70 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,52 €
<b>USt.:</b>	12,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

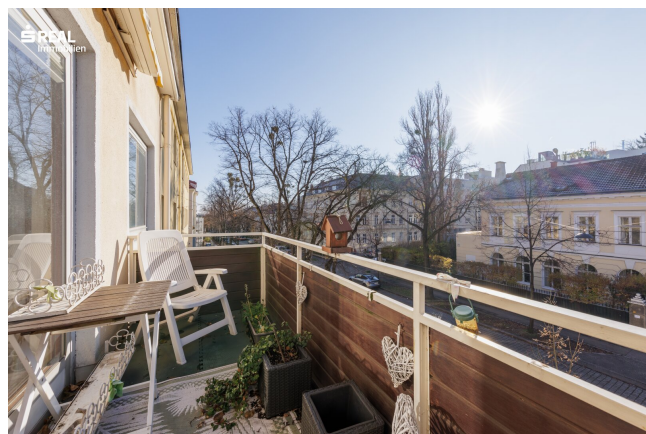
## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Polster-Georgiadis**

Erste Campus  
Am Belvedere 1











# Objektbeschreibung

## WOHNEN im GRÜNEN

Dieses 1972 errichtete Gebäude liegt nahe des Gersthofer Platzes. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus, Straßenbahn und S Bahn.

Es ist ideal für Großfamilien oder Personen, die im eigenen Haus ihr Büro, Praxis etc. haben möchten.

Das Gebäude gliedert sich in 3 Ebenen zuzüglich Dachgeschoss sowie einem Gartentrakt, in dem sich eine große Werkstatt befindet, darüber eine weitere Wohnung mit Terrasse.

EG: Wohnungseigentum an Büro mit angeschlossener Garage, Stüberl und Zugang in die kleine Wohnung über der Werkstatt

1. Stock: Geräumige Wohnung mit zentralem Vorraum, Wohnzimmer mit Balkon, 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad, Toilette sowie Abstellraum

2. Stock: Geräumige Wohnung mit zentralem Vorraum, Wohnzimmer mit Balkon, 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad, Toilette sowie Abstellraum

DG: Dieses kann ausgebaut werden, allerdings nicht aufgestockt, die bestehende Terrasse darüber ist nicht genehmigt

Hoftrakt: Hier befindet sich die ehemalige Werkstatt, darüber eine kleine Wohnung, die sich in Vorraum Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Toilette, Terrasse unterteilt. Die Werkstatt ist sanierungsbedürftig.

Der Kaufpreis beträgt € 1.698.000,-

FRAGEN SIE AUCH NACH EINER FINANZIERUNG.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap