

DAS MehrNUZTEN HAUS - selbstbestimmter Wohn- und Büroraum - Maisonette Wohnung



Objektnummer: 142500038

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marischkapromenade 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,49 m ²
Bürofläche:	50,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	53,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaltmiete (netto)	790,50 €
Kaltmiete	1.198,65 €
Betriebskosten:	408,15 €
Heizkosten:	117,83 €

Ihr Ansprechpartner



Fabian Männl, MA

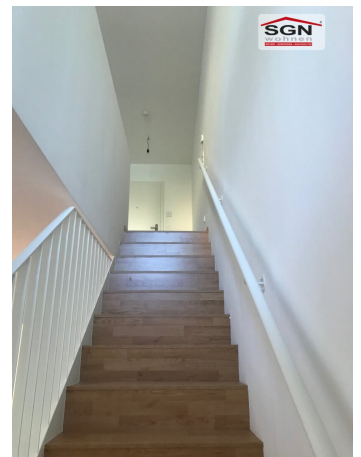
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.
Bahnstraße 25
2620 Neunkirchen

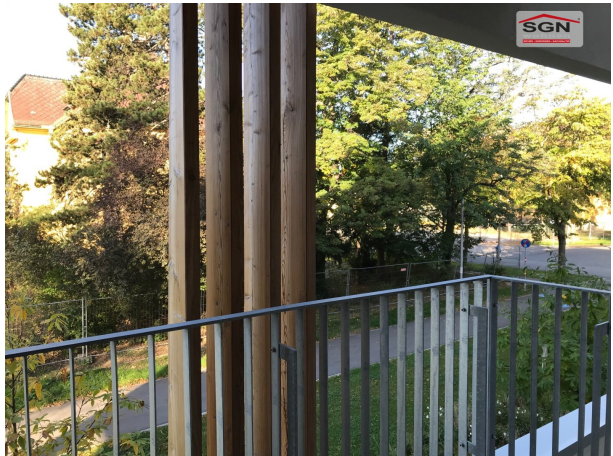


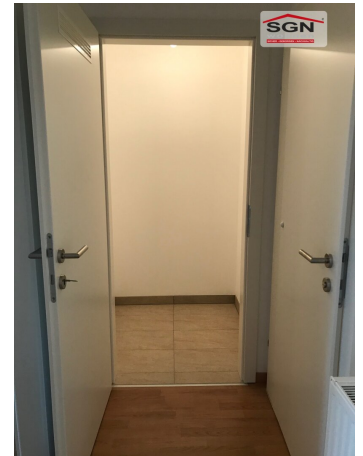


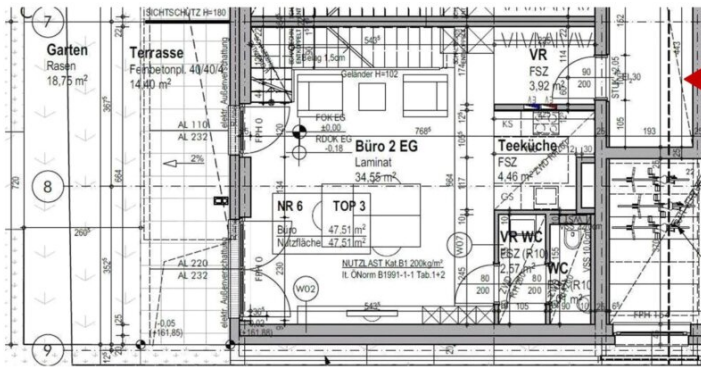
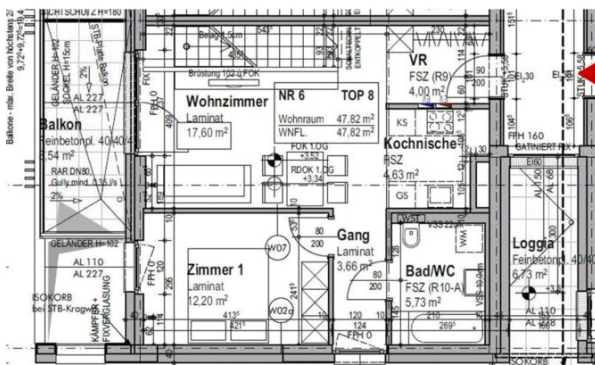








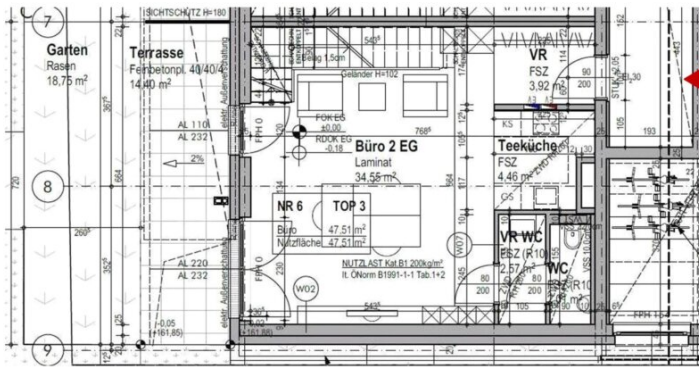
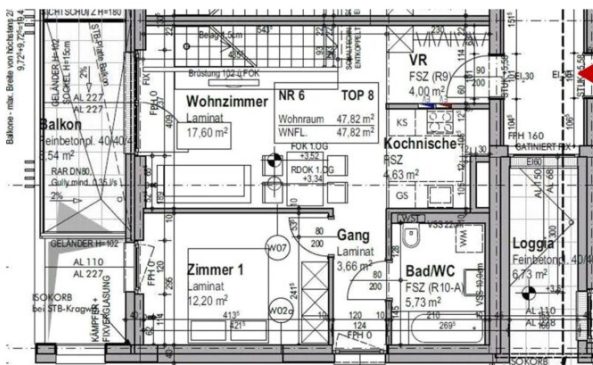



Büro - Top 03
Erdgeschoss

Wohnung - Top 08
Obergeschoss

Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern
 dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

HWB Ref, RK	11,30	RK	----
Ref, SK	53,60	SK	53,60
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,78	
Wohnnutzfläche: 47,51 [m²]			
Räume bzw. Flächen			
Bezeichnung	Fläche [m²]		
Zur Wohnnutzfläche gerechnet			
Büro	34,55		
Kochnische	4,46		
Vorraum	3,92		
WC	4,58		
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet			
Garten	18,75		
Kellerabteil	2,30		
Terrasse	14,40		


Büro - Top 03
 Erdgeschoss

Wohnung - Top 08
 Obergeschoss


HWB Ref, RK	11,30	RK	----
Ref, SK	53,60	SK	53,60
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,78	

Wohnnutzfläche: 47,82 [m²]

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Bad/WC	5,73
Gang	3,66
Kochnische	4,63
Vorraum	4,00
Wohn-Esszimmer	17,60
Zimmer 1	12,20
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Balkon	8,54
Kellerabteil	2,30

Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

Objektbeschreibung

DAS MehrNUZTEN HAUS - selbstbestimmter Wohn- und Büroraum - Maisonette Wohnung

Diese Maisonette ist im **Untergeschoss als Büro gewidmet und im oberen Geschoss für Wohnzwecke ausgerichtet**. Jene beiden Teile sind in Form einer Treppe verbunden (Top 3 Büro/ Top 8 Wohnung).

Die EINHEITEN können nicht getrennt von einander angemietet werden und sind untrennbar verbunden.

Die Büröfläche bietet einen großzügigen Arbeitsraum mit Blick ins Grüne, einen Vorraum, eine Teeküche sowie ein Kunden-WC mit separaten Vorraum mit einem Handwaschbecken.

Die Wohnung Top 8 hat eine Wohnnutzfläche von 47,82m², gliedert sich in in ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, offene Kochnische, Vorraum als auch ein Bad mit WC.

Jene Maisonette-Wohnung ist die ideale Basis für z.B. Selbständige, welche effizient arbeiten und gleichzeitig modern leben möchten.

Marischkapromenade 6-8 besteht aus 2 Bauteilen und bietet im Detail folgendes:

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen im Ausmaß von ca. 45m² bis ca. 93m² Wohnfläche
- Teilweise Balkone oder Terrassen
- 2 Geschäftslokal mit Terrasse und Freifläche
- 1 Büros mit Terrasse und Freifläche (das Büro befinden sich im Erdgeschoss, wobei das Obergeschoss für Wohnzwecke vorgesehen ist)
- Fahrradabstellräume
- Kinderwagenabstellräume

- Kellerabteile
- Allgemeiner Kinderspielraum
- Weitere Aufenthaltsräume mit Terrassen
- Externer Garagenplätze anmietbar

Sollte Sie Interesse an, dann bitten wir um Kontaktaufnahme bei Herrn Fabian Männl, M.A. unter: fabian.maennl@sgn.at

HINWEIS: sämtliche Vorschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.150m
Apotheke <550m
Klinik <1.725m
Krankenhaus <1.725m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.625m
Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Geldautomat <1.025m
Bank <1.375m
Post <1.450m

Polizei <1.450m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <1.550m

Straßenbahn <1.425m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap