

## Großes Dachatelier mit Wienblick | 1070 Wien



Atelier Top 20

**Objektnummer: 6729/44**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1908                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 296,03 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 124,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 5,36                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.490.000,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 367,39 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 59,63 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 116,78 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

In einem revitalisierten Jugendstilhaus befindet sich im ersten Dachgeschoss mit Lift dieses exklusive 296 m<sup>2</sup> große, exklusive Dachatelier, welches über drei Eingänge zugänglich ist. Das Dach wurde 1997 aufgestockt und ausgebaut.

Dieses Atelier ist perfekt, für alle, die nach einer geräumigen Immobilie mit einer guten Ausstattung suchen. Tafelparkettböden, Küchen und Klimaanlage sind vorhanden. Als Benefit des Hauses, kann ein Swimming Pool am Dach mitbenutzt werden. Eine Sauna mit Vorraum und Dusche befindet sich im 2. Dachgeschoss und ist ein Bestandteil des Ateliers. Der ideale Ort um sein Unternehmen zu erweitern und Eigentum zu schaffen!

Das Dachatelier befindet sich zentrumsnah im 7. Bezirk in der Westbahnstraße mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich ca. 110 m entfernt.

### **Top 20 (206,58 m<sup>2</sup>)**

- Vorraum
- Atelier mit über 90 m<sup>2</sup>
- Besprechungsraum mit über 31 m<sup>2</sup>
- 2 WCs
- Archiv mit über 6 m<sup>2</sup>
- Büro mit über 30 m<sup>2</sup>
- 2 Kochnischen

Atelier Blick: Kahlenberg Leopoldsberg

### **Top 21 (44,72 m<sup>2</sup>) und 21A (44,73 m<sup>2</sup>)**

- Vorraum
- Wintergarten mit Kochnische mit über 41 m<sup>2</sup>

- 2 Büro mit über 32 m<sup>2</sup>

- 2 WCs

- Waschraum, Dusche

Dieses Büro ist teilbar.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap