

**Top Objekt - vielseitig nützlich | Wohnung, Ordination/Büro
oder Geschäftslokal | Option zur Erweiterung (!)**



Objektnummer: 7398/10832

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	135.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.095,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



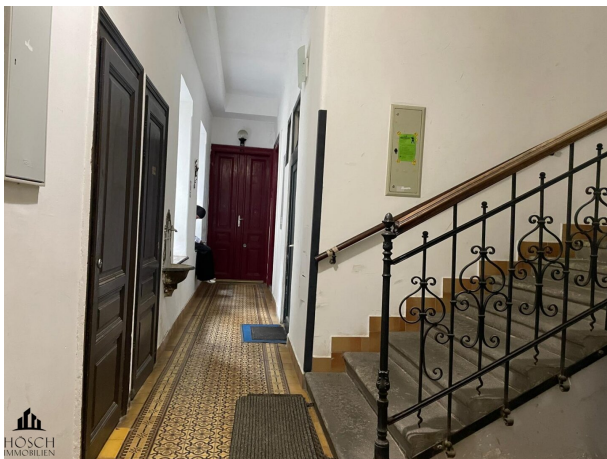
David Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

















HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine profitable Gelegenheit!

Die gegenständliche Immobilie ist sanierungsbedürftig - daher stehen **sämtliche Optionen zur Wahl**, um hier das **perfekte Objekt** zu realisieren!

Es bietet sich hervorragend zur **Verwirklichung des eigenen Business-Traums** aber auch als **sehr gutes Investment** an. Das Objekt befindet sich in einem wunderschönen und **gepflegten klassischen Wiener Altbau** und versprüht einen besonderen **Charme**.

Die Räumlichkeiten würden sich sehr gut als **Ordination, Büro** oder als kleines, aber feines **Geschäftslokal** eignen.

Der **Grundriss** ist hierfür **optimal!** Beim Betreten des Objekts gelangt man über einen Vorraum, über welchen die Nassräume erreichbar sind, direkt in das **ca. 25 m² große "Hauptzimmer"**. Daraus könnte man einen *Empfang inkl. Wartebereich* oder *Schauraum/Gemeinschaftsraum- bzw. Büro* zaubern. Auch ein kleiner **Abstellraum** ist vorhanden.

Von jenem, derzeit noch als Wohn-Esszimmer ausgewiesenen Raum sind die **zwei weiteren, geräumigen Zimmer** (*Behandlungszimmer/Einzelbüros/Besprechungszimmer, etc.*) begehbar.

Ein weiteres HIGHLIGHT:

Die angrenzende Einheit kann ebenso erworben werden. Sie befindet sich im selben Zustand wie die gegenständliche und ist **ca. 51 m² groß**. Somit bietet sich die **Möglichkeit der Zusammenlegung** und somit **Vergrößerung**, sofern man mehr Fläche benötigt.

Der Kaufpreis für beide Einheiten beträgt € 299.000,-- (ca. 115,41 m²).

Die L A G E ist sehr gut:

Die Objekte befinden sich in einer mit wunderschönen Altbauten versehenen Straße. Die **U4 Margaretengürtel, die U6 Gumpendorfer Straße, die Buslinie 57A, 12A und die Straßenbahnlinien 6 und 18** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

In nur ca. 20 min erreicht man die prunkvolle Wiener Innenstadt. Weitere imposante

Sehenswürdigkeiten wie das **Schloss Schönbrunn** und das **Raimund Theater** befinden sich ebenso in der Nähe.

Kaufpreis: € 135.000,--

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap