

**Rarität 1180 Wien - gepflegtes Mehrfamilienhaus mit  
Ausbaupotential - Nähe Kutschkermarkt mit  
Ausbaupotential**



**Objektnummer: 1048**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	595,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 176,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	3.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein **gepflegtes Mehrfamilienhaus**, wie es nur **selten auf den Markt** kommt.

Das gegenständliche Objekt liegt in **fußläufiger Nähe** zum beliebten **Kutschkermarkt** in einer **ruhigen Nebengasse**.

Das **attraktive, mehrgeschossige Bürgerhaus** gliedert sich aktuell in folgende Ebenen:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Erster Stock
- Zweiter Stock
- Dachboden (nicht ausgebaut)

Aktuell verfügt das **interessante Objekt** über **Nutzflächen** im Ausmaß von **rd. 595m<sup>2</sup>**, welche aufgrund einer **vorliegenden Architektenstudie** um **weitere rd. 400m<sup>2</sup>** erweitert werden kann.

KG, EG und 1. OG sind **komplett saniert** und **modern, großzügig und äußerst ansprechend** ausgebaut.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nähere Informationen zum Objekt ausschließlich nach Vorlage vollständiger Kontaktdaten bekannt geben können.

**Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap