

## Charmantes Hofgebäude - vielseitig nutzbar



**Objektnummer: 6857**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	31,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

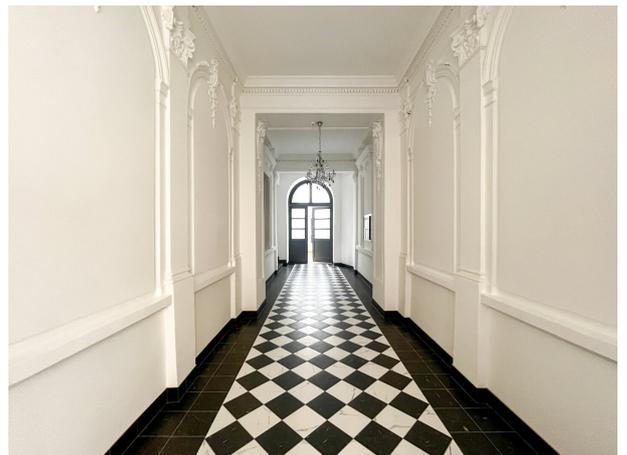


### **Sabrina Ritter**

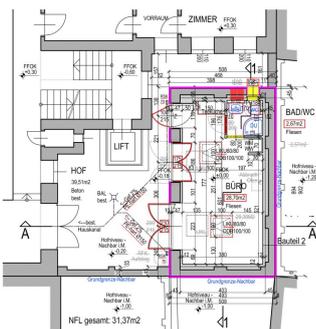
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148

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





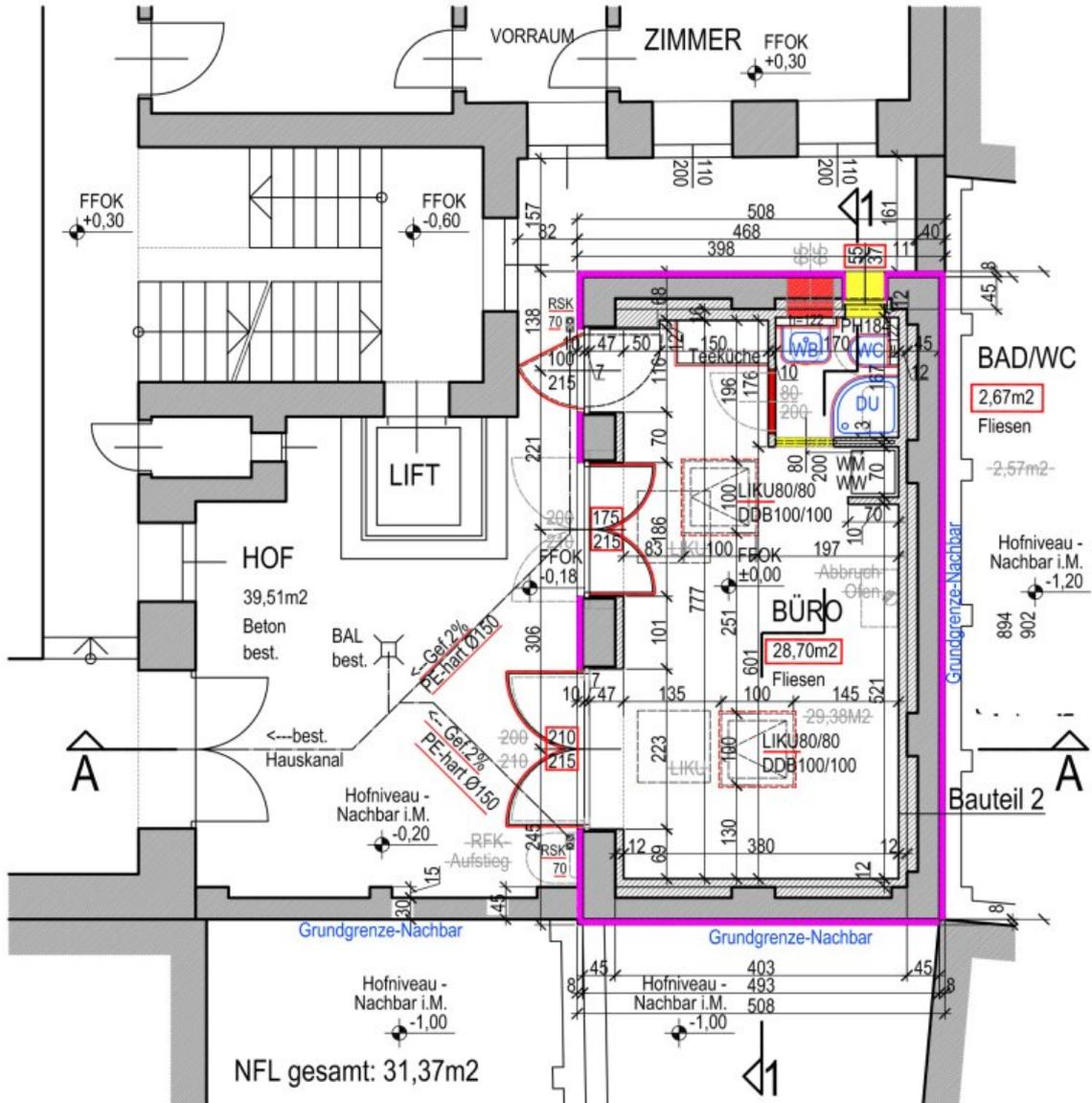


Heizung: elektr. Fußbodenheizung  
Der neue Abwasserkanal wird an  
best.SW-Kanal angeschlossen.

ERDGESCHOSS



Mitglied des  
immobilienring.at



Heizung: elektr. Fußbodenheizung  
Der neue Abwasserkanal wird an  
best. SW-Kanal angeschlossen.

## ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### Charmantes Innenhofgebäude III 1090 Wien

Diese Büroeinheit wurde 2011 fertiggestellt und wurde seither als Zubehör zur, in der Liegenschaft befindlichen, Wohnung genutzt.

Das Innenhofgebäude befindet sich in einer zentralen Lage des neunten Bezirks, Nähe dem Franz-Josefs-Bahnhof, liegt allerdings dennoch in einer ruhigen Gegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Ein eigens für das Büro zugänglicher Innenhof/Terrasse steht zur Verfügung.

Innhofffläche: 39,51 m<sup>2</sup>

Innenhofgebäude: 31,37 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Bodenheizung, Küche, Dusche, WC, Außenwasseranschluss für Innenhof

Im Innenhof eigener überdachter Fahrradabstellplatz, versperrbar.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Atelier Malerei, Bildhauerei, Fotografie, Grafikdesign
- Kreativer Rückzugsort für künstlerische Projekte
- Ausstellungsfläche für eigene Werke
- Fotostudio / Videoproduktionen und Content Creation
- Musikstudio

- Design- und Kreativstudio
  
- Handwerksatelier

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.