

## **Helles, saniertes Werkstatt-Loft in U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 2533/6606**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	147.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.670,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,04 €
<b>USt.:</b>	33,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



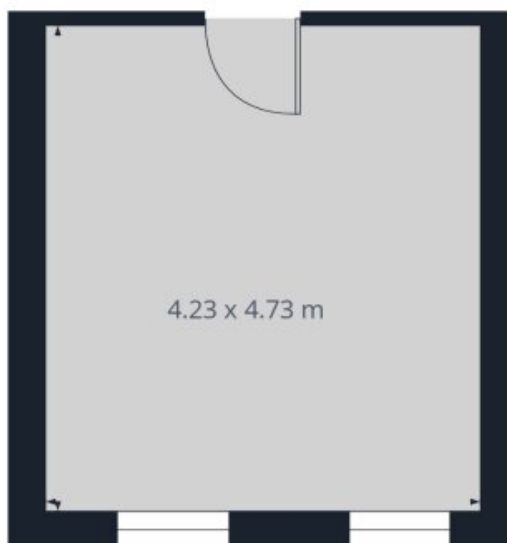
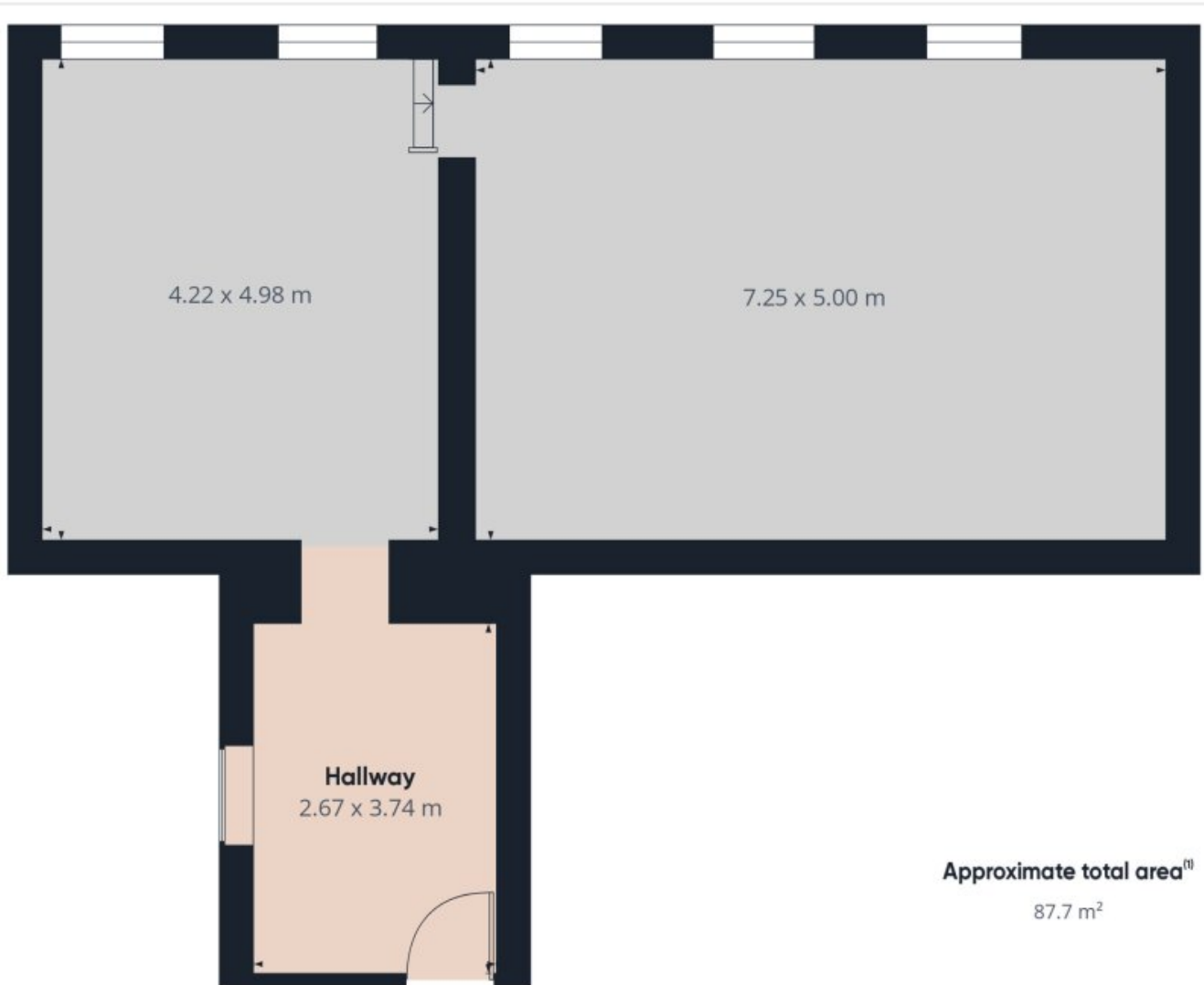
### **Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 123 09 90







(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

## Objektbeschreibung

Diese im Souterrain eines sanierten Altbaus gelegene Werkstatt eignet sich sowohl als Standort eines Handwerksunternehmens als auch für fast jede andere Art der kreativen, bastlerischen oder handwerklichen Tätigkeit. Die Belichtung erfolgt über 5 große Fenster, welche auf einen ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet sind, ein weiteres Fenster geht auf einen kleinen Lichthof, sodaß ein Querlüften jederzeit möglich ist. Zusätzlich ist ein weiterer separater Raum vorhanden, welcher ebenfalls über 2 große Fenster verfügt. Sie erreichen das Objekt durch das Stiegenhaus über einen kurzen Kellergang, nachdem Sie zwei grüne und teilweise mit Baumbestand versehene Höfe durchquert haben.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

- komplette Räumung des Objekts
- Einleitung von Strom und Starkstrom
- Erneuerung Sicherungskasten und Stromzähler
- Trockenlegung durch professionelles Unternehmen
- Abbruch von Zwischenwänden und alter Bodenstruktur
- Gießen einer neuen Beton-Bodenplatte
- Verputzen und Streichen der Wände

Sollten Sie das Objekt entwickeln oder zukünftig anders nutzen wollen, wäre sogar ein Umbau zum Büro möglich, wobei die hierfür erforderliche baubehördliche Genehmigung gem. § 70 BO bereits vorliegt.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé des Objekts an, welches die genaue Adresse, alle Daten, noch mehr Bilder, sowie einen 3D-Rundgang enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte*

*daran, Ihren vollen (Firmen-)Namen sowie alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten einstufen können.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap