

# **GROSSZÜGIGE WOHNUNG MIT GESCHÄFTSLOKAL NÄHE ROCHUSMARKT**



**Objektnummer: 2301**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	152,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	147,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	543,99 €
<b>USt.:</b>	108,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

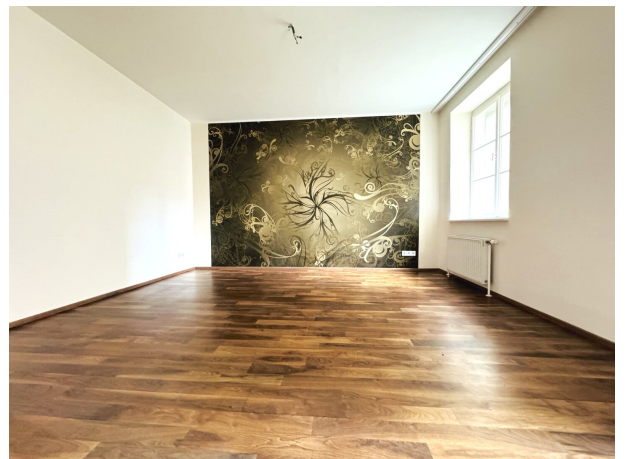
### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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









**PLANSKIZZE EG**

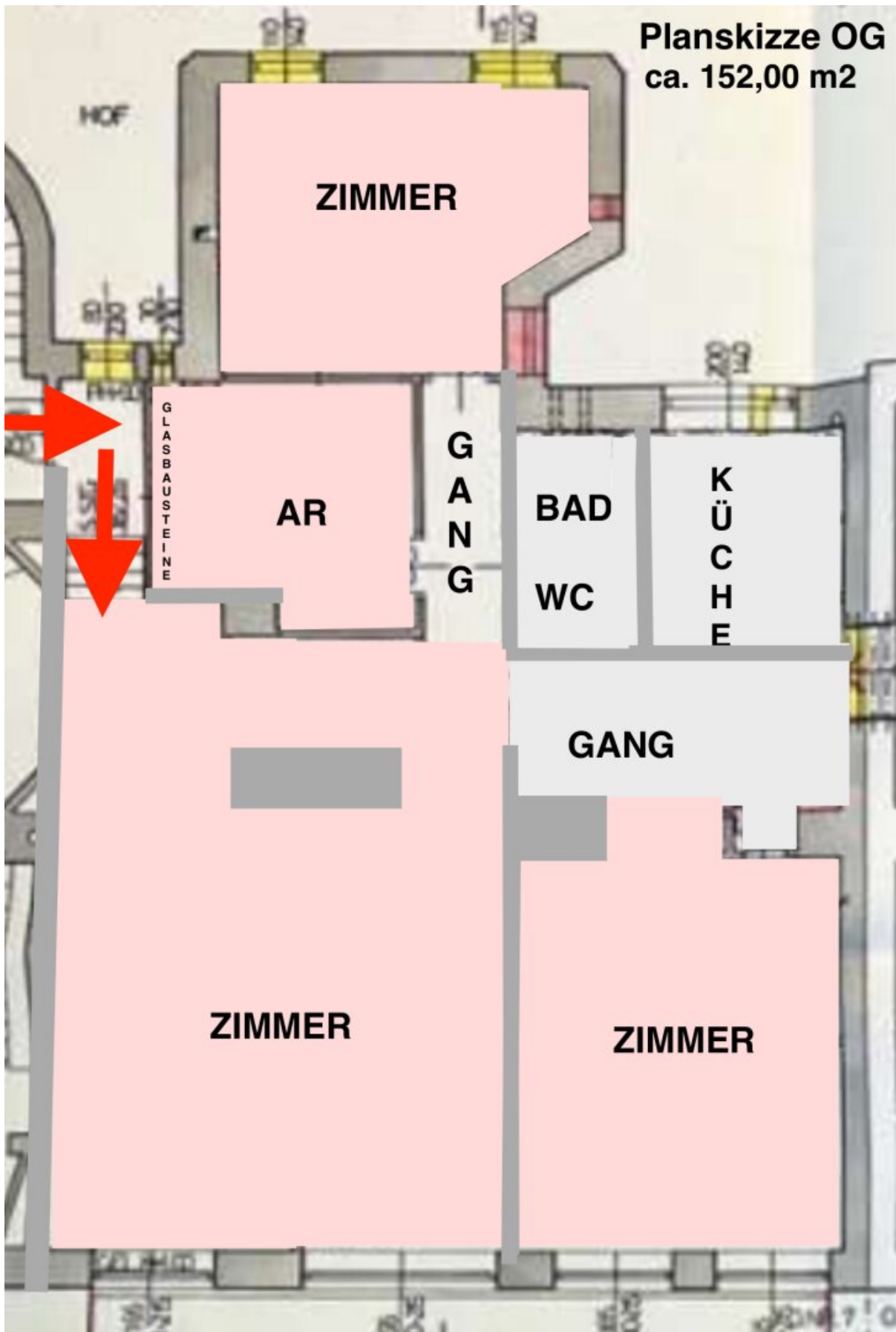


**WC**

**GESCHÄFTSLOKAL**  
**ca. 147,00 m2**

**Eingang**

Planskizze OG  
ca. 152,00 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**TOP-LAGE WENIGE SCHRITTE VON DER U3-Station ROCHUSMARKT UND DER U3/U4-Station WIEN MITTE ENTFERNT! OBJEKT MIT FLAIR UND VIELEN MÖGLICHKEITEN!**

DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IM 1. STOCK, IN EINEM PRACHTVOLLEM JAHRHUNDERTWENDEALTBAU MIT GEGLIEDERTER FASSADE. VIELE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN SIND GEGEBEN.

IM EG BEFINDET SICH EIN GESCHÄFTSLOKAL (BARRIEREFREIER ZUGANG) UND DARÜBER IM 1. STOCK BEFINDET SICH EINE WOHNUNG MIT SCHÖNEN HALBRUNDEN FENSTERN.

EINE KOMBINATION AUS ARBEITEN UND WOHNEN MIT GETRENNTEN EINGÄNGEN WÄRE HIER MÖGLICH!.

- GESCHÄFTSLOKAL MIT WOHNMÖGLICHKEIT - ARBEITEN UND WOHNEN
- KREATIV-WERKSTATT
- ATELIER UND GALERIE
- BÜRO MIT VERKAUFSLOKAL
- PRAXISRÄUMLICHKEITEN
- BEAUTYSALON

DAS OBJEKT TEILT GLIEDERT SICH IN 2 EBENEN: Derzeit besteht das Objekt aus zwei getrennt von einander begehbare Räumlichkeiten, die ursprünglich durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden waren. Diese Verbindung könnte man wieder herstellen.

1. EBENE:

**EG: VERKAUFSLOKAL, GALERIE, ATELIER, PRAXISRÄUMLICHKEITEN** - straßenseitiger

Eingang mit ca. 147,68 m<sup>2</sup>

- GROSSE HALLE
- WC

2. EBENE:

**OG: WOHNEN, BÜRO, PRAXISRÄUME** - Eingang im Mezzanin/1. Stock, mit ca. 152,32 m<sup>2</sup>

- EINGANGSBEREICH/VORRAUM
- 3 ZIMMER
- GROSSER ABSTELLRAUM
- 2 GÄNGE
- KÜCHE
- KLEINES BAD MIT DUSCHE UND WC
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN

AUSSTATTUNG

- REPRÄSENTATIVES ENTREE
- GASTHERME
- PARKETTBODEN UND FLIESEN

- 3 WCs und DUSCHE
- ABGEHÄNGTE DECKE MIT SPOTS

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Perfekte Infrastruktur! Das Objekt befindet sich zwischen Landstr. Hauptstr. und dem Esteplatz. Die U3-Station ROCHUSMARKT sowie die U3/U4 Station WIEN MITTE befinden sich nur wenige Schritte weit entfernt.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U3 Rochusmarkt oder Wien Mitte
- U4 Wien Mitte
- Bus 57A

## RESÜMEE

INTERESSANTES OBJEKT MIT VIELEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IN TOP-LAGE!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap