

**EIGENTUM-KAUF-Paket mit LOKAL-BÜRO und 3-Zimmer  
WOHNUNG in TOP LAGE Wiens !**



**Objektnummer: 8**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rokitanskygasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 118,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	645.500,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.111,46 €
Betriebskosten:	70,12 €
USt.:	23,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Stöger**







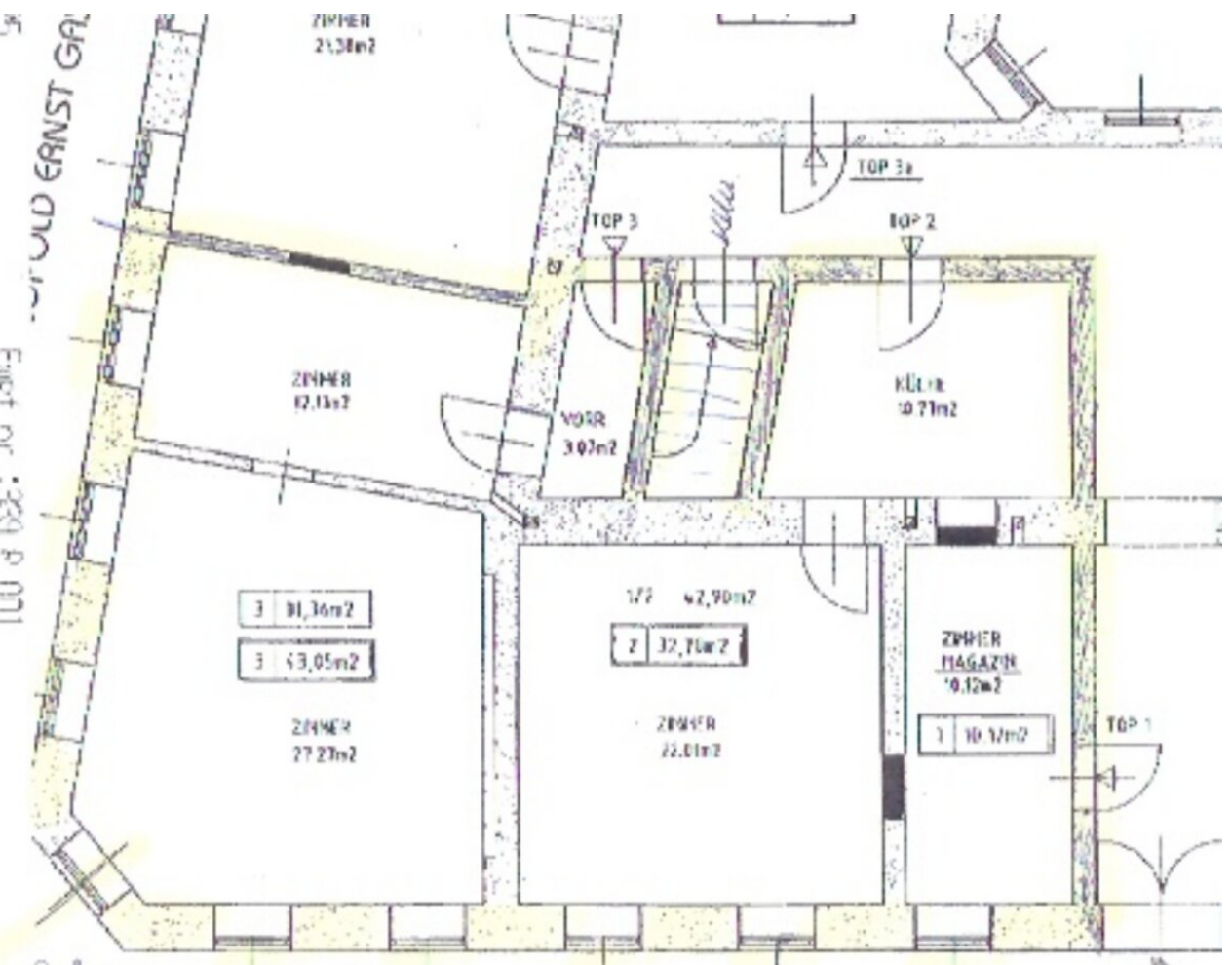
24/07

+43 1 3288336

From: BUNESCH

WOLFD ERNST GAL

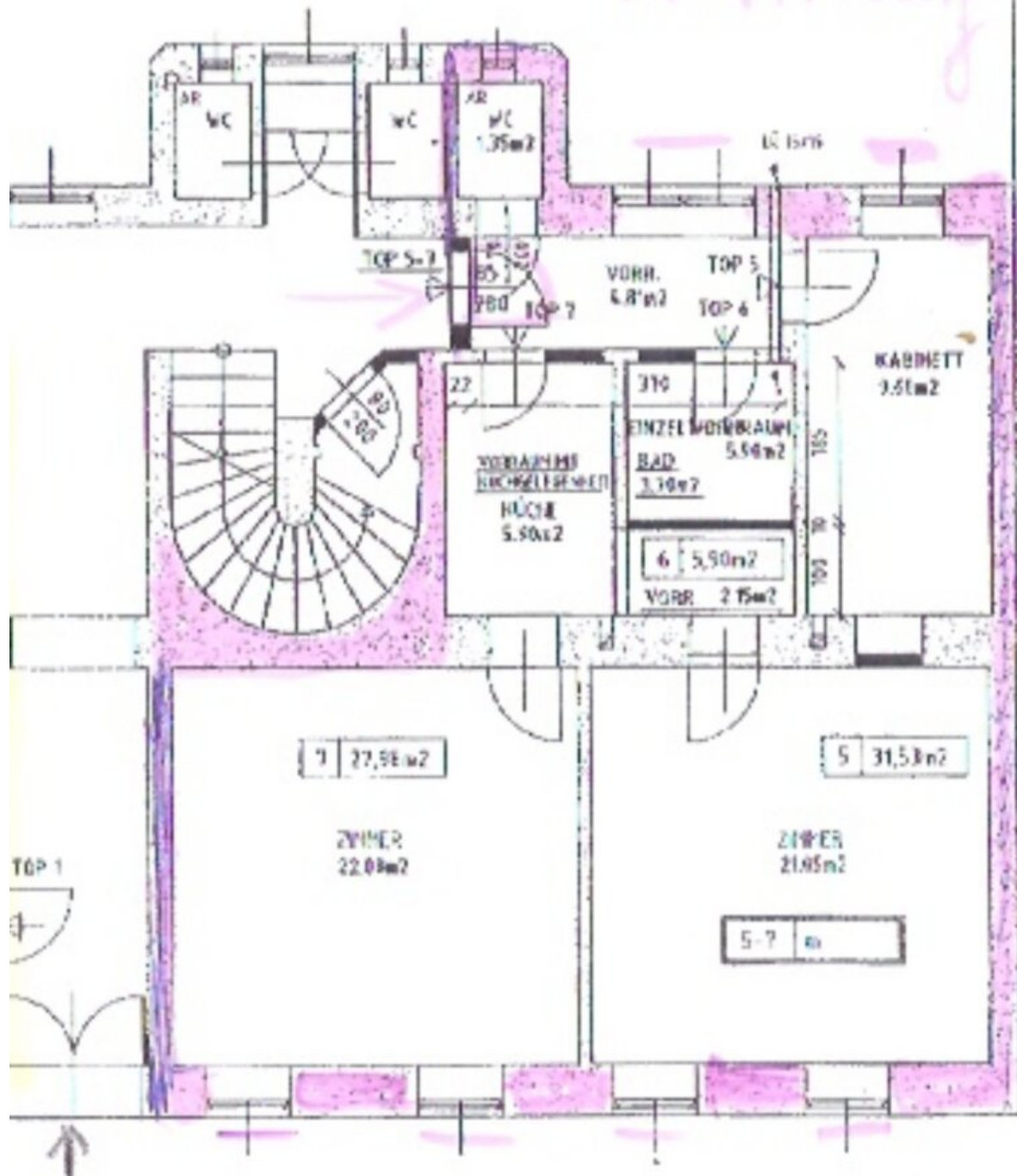
Eintr Nr.: 229 D 0111



*Eingang Lokal.*

ROHITANSKYGASSE  
*Stie*

# Wohnung

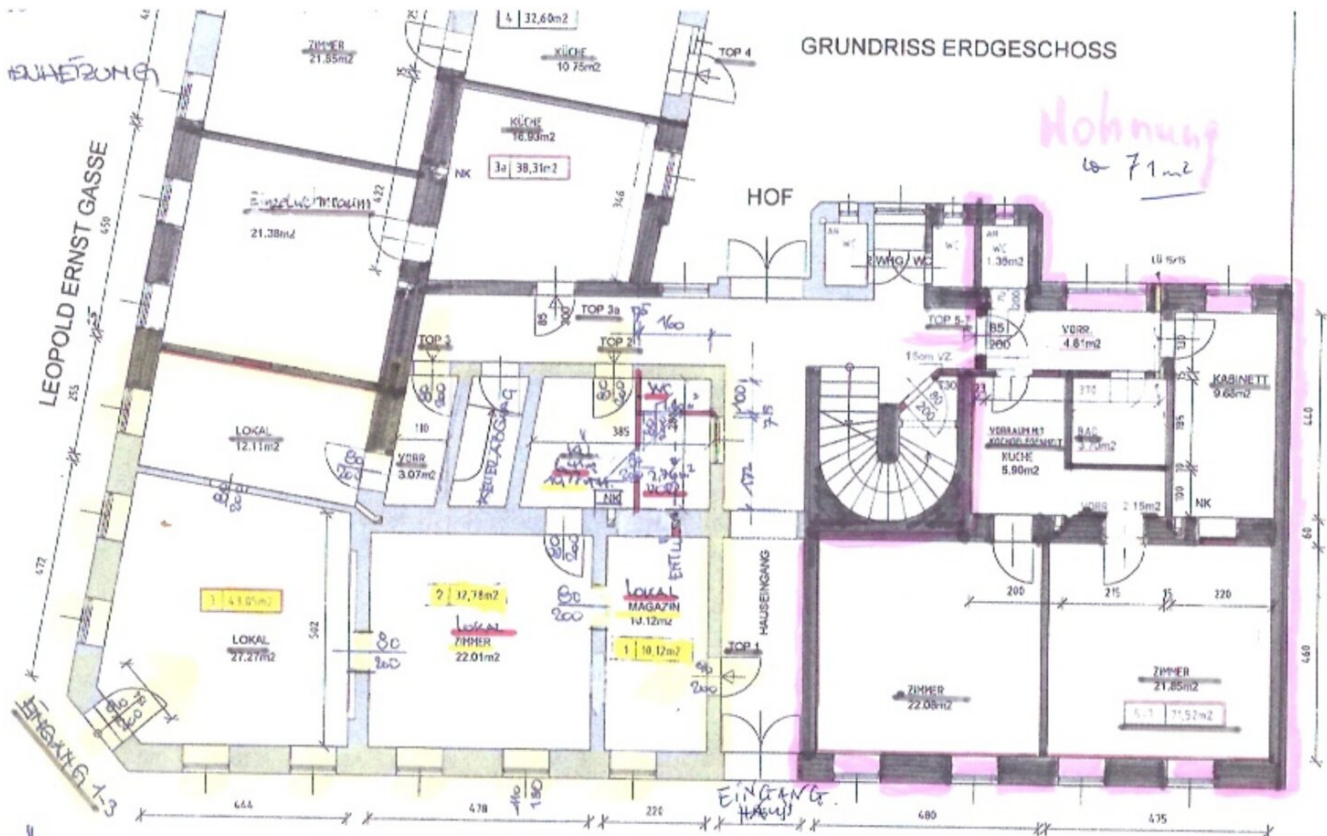


1110-Bauplanung

503 00 81

5.1

↑  
SSE  
Stiegenhaus-  
Eingänge



FLÄCHE  
LS,

1	10,12m <sup>2</sup>
2	38,78m <sup>2</sup>
3	43,05m <sup>2</sup>

NEU 85,95m<sup>2</sup> ROKITANSKYGASSE 35  
TOP 1-3

BEWILLIGUNG 22.4.2004  
NR: MA 37 ROKITANSKYG. 35/2629/K





## Objektbeschreibung

### **EIGENTUM-KAUF-Paket mit LOKAL-BÜRO und 3-Zimmer WOHNUNG in TOP LAGE Wiens !**

Zum Verkauf gelangt dieses hervorragendes **3-4 -Räume LOKAL- OBJEKT mit ca. 86 qm** und dazu **tolle 3-Zimmern WOHNUNG mit ca. 71 qm** - in einem sanierten Jahrhundertwende- Haus - mit Straßenseitigen Eingang und weiteren Eingängen über den Stiegenhaus in Top Lage - Nähe Hernalser Hauptstraße & Kreuzgasse - Erholungsgebiet / SPORT-Einrichtungen - Tennisanlage HRUBESCH - Pönix BOWLING Park Hernals für gehobene Ansprüche!.

Das Objekt selbst, befindet sich direkt im Erdgeschoß ( barrierefrei ) mit zahlreichen Straßenseitigen-Fenstern und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

#### **LOKAL/BÜRO mit ca. 86qm:**

- 4 diverse Räume;
- Straßenseitigen Eingang direkt an die Ecke;
- Toiletten und vieles mehr ....

#### **WOHNUNG mit ca. 71qm:**

- 3 Zimmern ( 1-WohnZimmer und 2 weiteren Zimmern, gut geeignet f. Schlafzimmern, Kinder- Gäste- Zimmer oder Home-Office );
- Vorzimmer / Eingangsbereich;
- 1 Küche;
- 1 Bad; sep. WC;

## **Die vorhandene Räumlichkeiten lassen die Herzen kreativer Planer / Gestalter höher schlagen!**

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ( Nähe Kruzgasse, Hernalser Hauptstraße, usw...) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln - wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen am LIDL PARK oder Christine Nöstlinger- PARK, zahlreiche Klassischen - Gastronomien -und zB: zahlreiche SPORTEINRICHTUNGEN - Tennisanlagen HRUBESCH - Pönix BOWLING Park HERNALS, etc...- Erholungsgebiet, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 645.500,-- lastenfrei! für beide OBJEKTE - LOKAL & WOHNUNG zusammen ! (mit Wohnungseigentum).**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigungen bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald werden auch diese tolle OBJEKTE mit Lokal-Büro und WOHNUNG Ihr EIGENTUM !***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen ANBOTS, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap