

## Kompakte Werkstatt mit Charme in Hernals



**Objektnummer: 20365**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferchergasse 13
Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	28,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	98.000,00 €
Betriebskosten:	58,37 €
USt.:	11,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57

H +43 660  
F +43 1 60

Gerne ste  
Verfügung





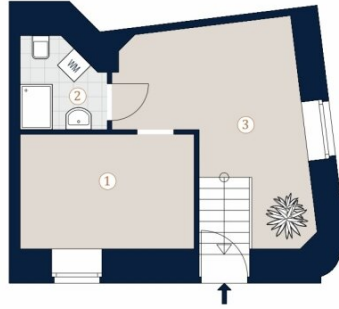


Ferchergasse 13  
1170 Wien

Top 2

Nutzfläche 28,60 m<sup>2</sup>

- 1 Büro/ Zimmer
- 2 Bad/WC
- 3 Büro/ Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

## Objektbeschreibung

Diese charmante Werkstatt befindet sich im Souterrain eines gepflegten Altbaugeschäftes im 17. Bezirk und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei separate Räumlichkeiten schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch ein praktisches Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Hauptraum befindet sich eine kleine, aber funktionale Küchenzeile. Dank der vorhandenen Fenster gelangt Tageslicht in die Räume und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Ein sicheres Rolltor schützt den Zugang zur Werkstatt und erleichtert den Einstieg.

Ideal für kreative Köpfe, Handwerker oder als vielseitiger Arbeitsraum – überzeugen Sie sich selbst!

### Lage:

Die Werkstatt befindet sich in der Ferchergasse im 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals). Die Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige, aber dennoch gut erreichbare Lage aus, die sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch an lokale Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was für eine angenehme Work-Life-Balance sorgt. Der Bezirk bietet zudem zahlreiche Grünflächen und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Natur.

### Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <150m

Universität <1.875m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <525m

Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap