

BÜROHAUS - ÄRZTEZENTRUM - ORDINATIONS - VILLA in SIEVERING



Hausansicht

Objektnummer: 5_18109

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1929
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	326,00 m ²
Bürofläche:	326,00 m ²
Zimmer:	12
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	109,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 229,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,27
Kaufpreis:	3.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

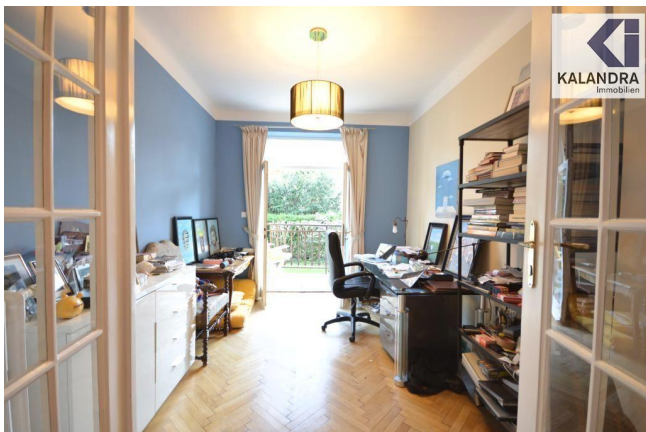
Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

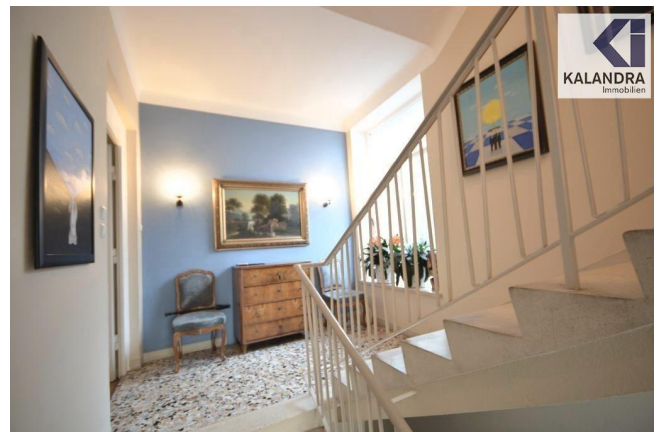
KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien



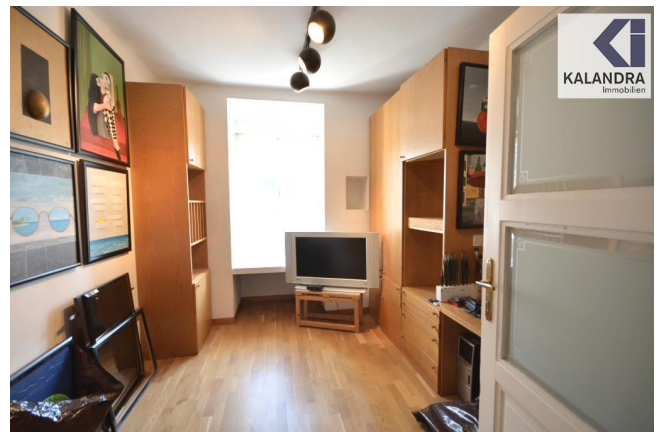


















Objektbeschreibung

STILVILLA in zentraler und ruhiger SIEVERINGER Lage Das Original-Gebäude aus Ende der 20er-Jahre wurde durch den Anbau eines zentralen Stiegenhauses (60er-Jahre) und späteren Ausbau des Dachgeschoßes auf ein Gebäude mit 3 separierten Einheiten erweitert. Das Dachgeschoß wurde im Jahr 1995 zu einer ca. 80m² großen 2-Raum Einheit ausgebaut, die 4 Zimmer-Wohnung im Hochparterre wurde im Jahr 2013 generalrenoviert, die Außenfassade des Hauses in diesem Jahr neu gestrichen. Eine 4-Zimmer Wohnung im 1.Stock war bis zuletzt bewohnt, hier sind aber bereits Adaptierungsarbeiten (Verstärkung der Elektrik, Modernisierung der Sanitärräume, Adaptierung von Boden & Wände) notwendig, um einen modernen Standard herzustellen. Die Liegenschaft bietet einen ca. 433m² großen, sonnigen, sehr gepflegten und liebevoll bepflanzten Garten. **Raumaufteilung:** Hochparterre (ca. 127m²): Vorraum (ca.12m²), Zimmer (ca. 28m²), Zimmer (ca. 25m²), Zimmer mit Wasser-/ Kanalanschluß (ca. 16m²), anschließendes Kabinett (ca. 7,50m²), Zimmer (ca. 17m²), angrenzender Sanitärraum (ca. 8m²), separates WC, Zimmer (ca. 12m²) mit Ausgang auf eine gartenseitige Terrasse mit Zugang zum Garten. 1.Stock (ca. 118m²): Vorraum (ca.12m²), Zimmer (ca. 23m²), Zimmer (ca. 22m²) mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 4m²), Zimmer mit Wasser/ Kanalanschluß (ca. 16m²), anschließendes Kabinett (ca. 9,50m²), Zimmer (ca. 17m²), Sanitärraum (ca. 7m²), separates WC, Zimmer (ca. 10m²). Dachgeschoß (ca. 81m²): Vorraum (ca. 3m²), großer loftartiger Raum/ Studio mit eingebauter Küchenzeile (ca. 50m²), separates Zimmer (ca. 12m²), Badezimmer mit WC (ca. 7m²), Abstellraum. Kellergeschoß (ca. 109m²): zentraler Flur, Raum mit Sanitäranschlüssen & Dusche/ WC (ca. 15m²), Heiztechnikraum, Öltankraum, 3 trockene Lager-/ Abstellräume (ca. 50m²). **Ausstattung:** die Einheiten im Hochparterre und 1. Stock sind mit klassischen Stildetails der Errichtungszeit ausgestattet, wie: - Eichen-Parkettboden, Flügeltüren (mit Glaseinsätzen), Holz-Kastenfenster, - Sanitärräume & Küche im Hochparterre mit Feinsteinzeug verflies - Badezimmer im Dachgeschoß mit Granitboden und weißen Wandfliesen - Fertigteil-Parkettboden und Fußbodenheizung im Dachgeschoß - moderne, komplett ausgestattete Einbauküchen im Hochparterre & Dachgeschoß - Warmwasseraufbereitung im Hochparterre und 1.Stock über Gas-Durchlauferhitzer, im Dachgeschoß mittels Elektro-Speicher - aktuelle Beheizung der beiden Einheiten im Hochparterre und 1. Stock mittels Hauszentralheizung (Öl), Dachgeschoß mit Gas-Etagenheizung. Es besteht die Möglichkeit an das Stiegenhaus einen Personenlift anzubauen und damit alle 3 Ebenen barrierefrei zu erschließen. Das Gebäude eignet sich sehr gut für gewerbliche Zwecke, als Bürogebäude und Ordinationszentrum oder auch als Wohnsitz in Kombination mit Büro oder Ordination. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VV6ZB>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 229.8
ebedarf: kWh/(m²a)
Klasse HeiG
zwärmebe
darf:
Faktor Ge 4.27
samtenerg

ieeffizienz:
Klasse G
Faktor Ge
samtenerg
ieeffizienz:

