

BÜRO/ 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:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

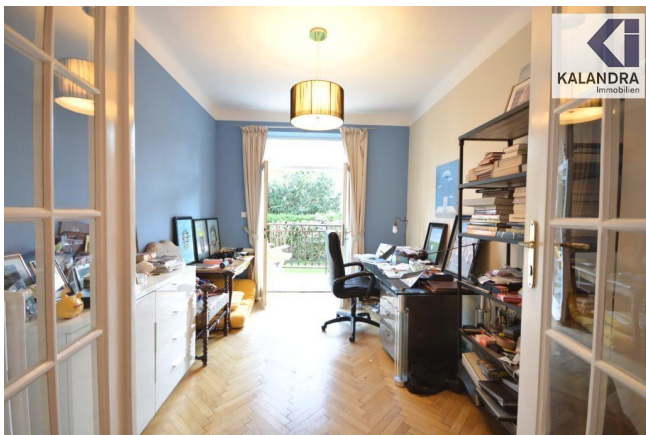
Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

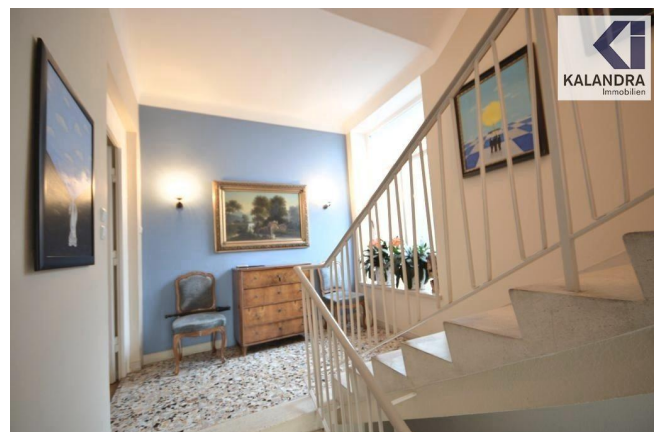
KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien







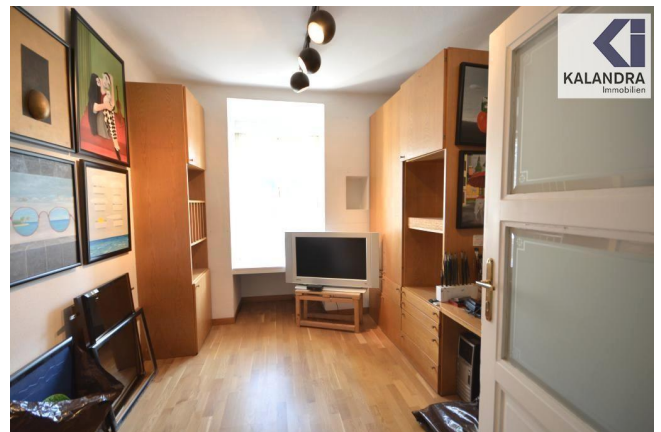








KALANDRA
Immobilien



Mitglied des
immobilienring.at







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), Wohnsalon (ca. 28m²), Eßzimmer (ca. 25m²), Küche (ca. 16m²) mit anschließendem Wirtschaftsraum (ca. 7,50m²), ein großes Schlafzimmer (ca. 17m²), angrenzendes Badezimmer (ca. 8m²), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 12m²) mit Ausgang auf eine gartenseitige Terrasse mit Zugang zum Garten. 1.Stock (ca. 118m²): Vorraum (ca.12m²), Wohnsalon (ca. 23m²), Speisezimmer (ca. 22m²) mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 4m²), Küche (ca. 16m²) mit anschließendem Kabinett (ca. 9,50m²), ein Schlafzimmer (ca. 17m²), Badezimmer (ca. 7m²), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 10m²). Dachgeschoß (ca. 81m²): Vorraum (ca. 3m²), großer loftartiger Wohnraum mit eingebauter Küchenzeile (ca. 50m²), ein separates Zimmer (ca. 12m²), Badezimmer mit WC (ca. 7m²), Abstellraum. Kellergeschoß (ca. 109m²): zentraler Flur, Raum mit Sauna & 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 DG - moderne, komplett ausgestattete Einbauküchen im HP & DG - Warmwasseraufbereitung im HP & 1.Stock über Gas-Durchlauferhitzer, im DG mittels Elektro-Speicher - aktuelle Beheizung der beiden Einheiten im Hp & 1. Stock mittels Hauszentralheizung (Öl) 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:

Heizwär 229.8 k
mebedarf Wh/(m²a)

f:

Klasse H G

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 4.27

esamten
ergieeffiz
ienz:
Klasse G
Faktor G
esamten
ergieeffiz
ienz:





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz