

## BÜRO/ ORDINATIONS - VILLA in SIEVERING



Hausansicht

**Objektnummer: 5\_18109**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1929
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,27
<b>Kaufpreis:</b>	3.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

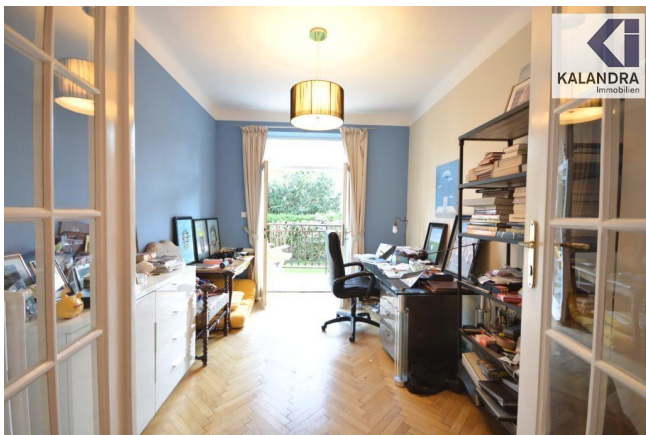


**Oliver Kalandra**

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



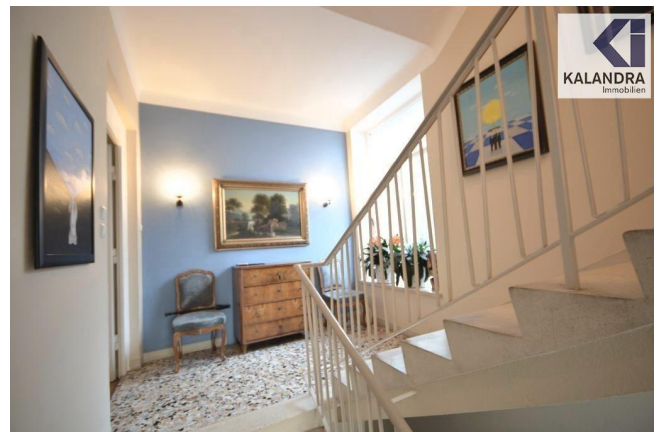








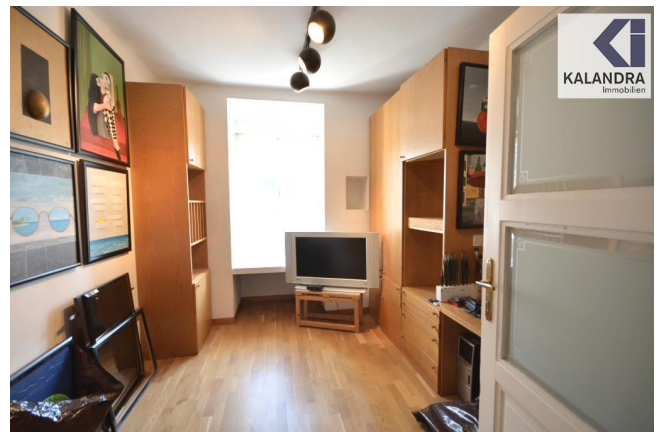






















## Objektbeschreibung

**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. 80m<sup>2</sup> 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. 433m<sup>2</sup> großen, sonnigen, sehr gepflegten und liebevoll bepflanzten Garten. **Raumaufteilung:** Hochparterre (ca. 127m<sup>2</sup>): Vorraum (ca.12m<sup>2</sup>), Wohnsalon (ca. 28m<sup>2</sup>), Eßzimmer (ca. 25m<sup>2</sup>), Küche (ca. 16m<sup>2</sup>) mit anschließendem Wirtschaftsraum (ca. 7,50m<sup>2</sup>), ein großes Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>), angrenzendes Badezimmer (ca. 8m<sup>2</sup>), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 12m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine gartenseitige Terrasse mit Zugang zum Garten. 1.Stock (ca. 118m<sup>2</sup>): Vorraum (ca.12m<sup>2</sup>), Wohnsalon (ca. 23m<sup>2</sup>), Speisezimmer (ca. 22m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 4m<sup>2</sup>), Küche (ca. 16m<sup>2</sup>) mit anschließendem Kabinett (ca. 9,50m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 7m<sup>2</sup>), separates WC, Kinder-/ Arbeitszimmer (ca. 10m<sup>2</sup>). Dachgeschoß (ca. 81m<sup>2</sup>): Vorraum (ca. 3m<sup>2</sup>), großer loftartiger Wohnraum mit eingebauter Küchenzeile (ca. 50m<sup>2</sup>), ein separates Zimmer (ca. 12m<sup>2</sup>), Badezimmer mit WC (ca. 7m<sup>2</sup>), Abstellraum. Kellergeschoß (ca. 109m<sup>2</sup>): zentraler Flur, Raum mit Sauna & Dusche/ WC (ca. 15m<sup>2</sup>), Heiztechnikraum, Öltankraum, 3 trockene Lager-/ Abstellräume (ca. 50m<sup>2</sup>). **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  
mebedar Wh/(m<sup>2</sup>a)

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**